

# ZAC DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

17.12.2018

Département du Loiret  
Commune de Semoy



## 3- RAPPORT DE PRESENTATION

Z.A.C. créée par délibération du Conseil municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du

Le Maire,



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

### PREMIÈRE PARTIE : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1. OBJET DE L'OPÉRATION
2. LOCALISATION ET CONTEXTE DU TERRITOIRE
  - 2.1 Localisation géographique (retour page 04)
  - 2.2 Accessibilité
  - 2.3 Cadre paysager
  - 2.4 Caractéristiques socio-démographiques du territoire
3. LA JUSTIFICATION DU PROJET
4. LE PROJET DE Z.A.C.

### DEUXIÈME PARTIE : DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. LOCALISATION DU SITE (retour page 04 - page 06)
2. OCCUPATION DU SOL ET ENVIRONNEMENT PAYSAGER
3. TOPOGRAPHIE
4. HYDROGRAPHIE
  - 4.1 Eaux souterraines
    - Généralités
    - Exploitation de la ressource
  - 4.2 Eaux superficielles
    - Le réseau hydrographique
    - Zones humides
  - 4.3 Les plans de gestions des eaux : SDAGE et SAGE
5. RÉSEAUX
  - 5.1 eau potable et défense incendie
  - 5.2 assainissements eaux usées et eaux pluviales
  - 5.3 électricité et gaz
  - 5.4 télécommunications
  - 5.5 collecte et traitement des déchets
6. RISQUES ET NUISANCES
  - 6.1 Risques naturels
  - 6.2 Risques industriels et technologiques
  - 6.3 Pollution et nuisances

### TROISIÈME PARTIE : INDICATION DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS
2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT : METTRE EN OEUVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT
  - 2.1 le schéma d'aménagement et les objectifs poursuivis
  - 2.2 les principes d'aménagement
    - Concevoir un quartier intégré à son environnement
    - Concevoir des lieux de vie au sein du quartier
    - Mettre en valeur le centre et la place François Mitterrand
    - Hiérarchiser le plan des circulations
    - Mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales
    - Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité
    - Inscrire l'aménagement dans les objectifs globaux du respect de l'environnement et la réduction des émissions de gaz à effet de Serre
    - Réaliser les réseaux indispensables pour la desserte de cette nouvelle zone habitable (eau potable - défense incendie - évacuation des eaux usées - eaux pluviales - réseau électrique et gaz - éclairage public - réseaux de télécommunication)

### QUATRIÈME PARTIE : RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

1. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE
  - 1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale
  - 1.2 Le programme local de l'habitat
  - 1.3 le plan local de l'urbanisme
2. AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		<b>3</b>		

# PRÉAMBULE

## INTRODUCTION ZAC CHAMP PRIEUR

La commune de Semoy, de 3 199 habitants en 2015 (Insee, RP2010 et RP2015 exploitations principales en géographie au 01/01/2017), est située dans la région Centre Val de Loire, dans le Département du Loiret, au Nord de l'agglomération Orléanaise.

Le secteur qui se trouve au Sud du centre bourg est un site à grand potentiel, puisqu'il se trouve à proximité directe avec le centre de la commune. Il est identifié comme l'un des potentiels de développement urbain de la commune et de l'agglomération Orléanaise. Grâce à cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Semoy.

La population Semeyenne multipliée par 2.5 depuis le début des années 1980, est toujours en augmentation depuis 2009 (cf. CAF). L'offre de services à la population en développement permet à la commune d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Par ailleurs, la population Semeyenne devrait continuer de vieillir (45-65 ans fortement représentés), supposant l'émergence de nouveaux besoins (logements personnes âgées).

C'est ainsi que l'aménagement de ce site permettra à la commune de Semoy de proposer une gamme de logements qui répond aux besoins de la population actuelle et à venir, et qui prend en compte tous les enjeux liés au mode de déplacement, à l'accès à la commune, et aux questions environnementales et paysagères.

Considérant l'importance stratégique de ce projet, sa mise en œuvre est inscrite dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La procédure de consultation des aménageurs a été lancée par le Conseil municipal le 18/11/2016.

A l'issue de la mise en concurrence, la société Nexity Foncier Conseil a été désignée, le 25 septembre 2017, comme maître d'ouvrage pour la réalisation de cette opération en totalité.

La ZAC du Champ prieur à vocation principale d'habitat, vise à réaliser 269 logements sur un périmètre de 12.8 hectares environ.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE	COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>	<b>4</b>		

Il permettra de répondre aux enjeux suivants :

- Assurer l'interconnexion entre le futur quartier et la place François Mitterrand.

- Aménager le secteur avec une densité et des hauteurs progressives, de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés le long des voies et coeur d'îlot à forte identité.

- Aménager un espace vert majeur.

- Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement de voiries entre la route de Saint-Jean-de-Braye, la rue des Tarètes et la rue de Barrois.

- Mailler le secteur de liaisons douces, notamment sur les axes est-ouest et nord-sud, en s'appuyant sur la coulée verte. Ceux-ci doivent permettre de relier le secteur au reste de la commune.

- Préserver le cône de vue sur le centre-bourg et l'église depuis le chemin du Champ Prieur et la zone d'activités des Châtelliers.

- Assurer la gestion des eaux pluviales en régulant leur ruissellement et en valorisant le parcours de l'eau.

- Assurer une réserve foncière destinée à accueillir un équipement public de proximité, situé au centre du parc, dont la définition et l'emprise seront arrêtés ultérieurement en fonction des besoins générés par le nouveau quartier.

- Un axe traversant (plutôt est/ouest) aménagé de façon apaisée et limitant la vitesse. Des rues de desserte douces (allées), et des liaisons directes et rapides pour les modes doux.

- Aménager des pistes cyclables et des voies douces sur l'ensemble du quartier, et les connecter au réseau existant (notamment aux 4 rues qui entourent le quartier).

Parmi ses missions, l'aménageur s'est vu confier l'obligation de poursuivre la concertation et la démarche participative initiées par la Commune de Semoy lors des études préalables et de faisabilité.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L303-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de ZAC a fait l'objet d'une concertation publique qui a été réalisée selon les modalités rappelées ci-après :

- A l'issue des études de faisabilité débutées en mars 2015, la Commune de Semoy a mis en œuvre une exposition sur le projet de nouveau quartier du Champ Prieur (du 11 mars au 30 avril 2016), une réunion publique le 24 mars 2016, avec un registre d'observations tenu à la disposition du public. Le bilan de cette première phase de concertation a été dressé par délibération du Conseil Municipal le 6 juillet 2016, préalablement à l'attribution de la concession d'aménagement.

- Ensuite, dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC, l'aménageur a poursuivi la concertation publique et la démarche participative :

- o Une réunion publique d'information sur le lancement de la concession d'aménagement, des principes initiaux du projet issus des études de faisabilité et de la stratégie de co-construction du projet avec le public a été organisée le 4 décembre 2017. Elle a regroupé environ 100 participants.

- o A l'occasion du marché de Noël du 16 décembre 2017 organisé sur la place François Mitterrand, une animation de proximité a été mise en œuvre afin de présenter le projet et les ateliers de travail avec les citoyens.

- o Trois ateliers thématiques avec des groupes citoyens volontaires de 20 à 30 personnes se sont tenus les 17 janvier, 15 février et 22 mars 2018 autour de 3 thématiques : « Vivre ensemble : les espaces publics, le parc, et les équipements de demain », « Habiter, concevoir et aménager le quartier dans le respect de l'environnement » et « Se déplacer facilement dans le quartier, la ville et la métropole ».

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>		PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b> 5
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA <small>AVEC PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets				

o Le 26 juin 2018, une réunion présentant la synthèse de la concertation a été organisée auprès des citoyens ayant participé aux ateliers thématiques.

En vertu des dispositions des articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du Code de l'environnement, l'Autorité Environnementale (AE) a été saisie pour donner son avis sur le dossier d'étude d'impact du projet en novembre 2018. L'étude d'impact et l'avis de l'Autorité Environnementale ont été mis à la disposition du public pendant trente jours, conformément aux modalités précisées à l'article L123-19 du Code de l'environnement

Le présent document constitue l'une des pièces du dossier de création de la ZAC. Il contient les informations prévues à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, qui dispose en effet de :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu .
- b) Un plan de situation.
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>		PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4	 Semoy	<b>ESQ</b> 6
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA <small>AVEC PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets				

# PREMIÈRE PARTIE

## OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

### 1. OBJET DE L'OPÉRATION

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public.

Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc...

Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements préexistants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.

### 2. LOCALISATION ET CONTEXTE DU TERRITOIRE

#### 2.1. Localisation géographique

Semoy est une commune de la région du Centre-Val de Loire, dans le département du Loiret. Elle fait partie des 22 communes de l'agglomération orléanaise.

[REFERENCE DOC 01 - PLAN SITUATION].

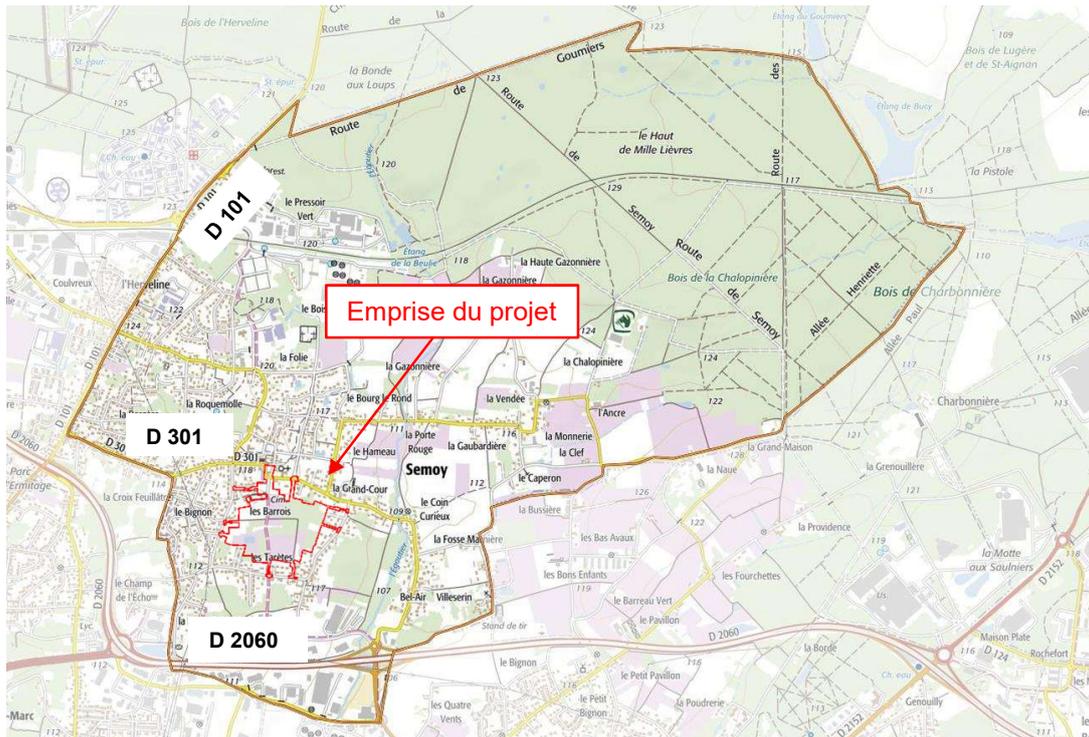
#### 2.2. Accessibilité

##### a) Réseau viaire

Le secteur du Champ Prieur est entouré par la rue des Barrois, la rue du Bignon et la rue des Tarètes. Celles-ci formeront les points d'accès de la ZAC et se connecteront au réseau viaire interne à créer.

Il profite ainsi d'une proximité immédiate du centre ville, des commerces, des équipements publics (Mairie, écoles, bibliothèque...) et des transports en commun.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE	COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>	<b>7</b>		



Carte 16 : Réseau viaire à l'échelle communale

#### EN CONCLUSION:

La ZAC du Champ Prieur est correctement desservie par le réseau viaire interne de la commune, qui lui permet d'être connecté avec l'ensemble des axes structurants de la Métropole. Il n'existe donc aucune contrainte à la réalisation du projet.

#### b) L'offre de stationnement

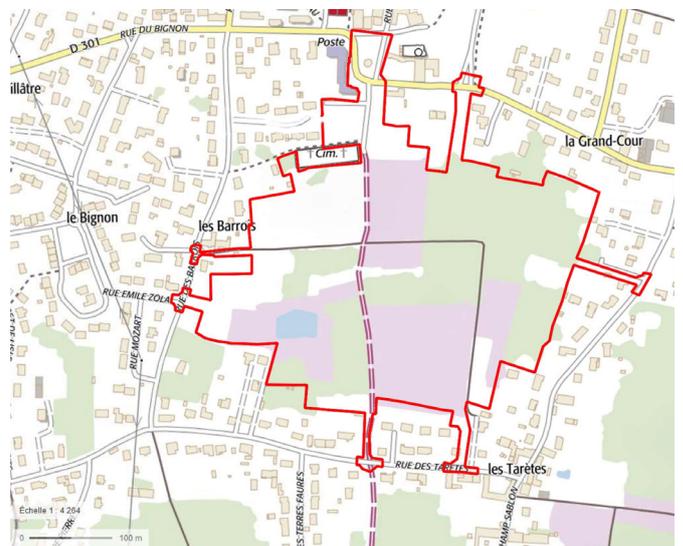
Semoy comprend environ 330 places de stationnement réparties dans différents parkings situés proximité des équipements et des lieux de centralité. Cette offre de stationnement publique est gratuite et sans limitation de durée.

La ZAC du Champ Prieur dispose d'un potentiel d'environ 120 places de stationnement publics, prévus sur la voirie.

Ces places viennent compléter l'offre déjà existant à Semoy.

En addition, des places de stationnements privatifs seront prévus sur les parcelles privées, dépendamment de chaque type de logement.

Ainsi, l'offre en stationnement de la ZAC du Champ Prieur apparaît satisfaisante.



Carte 17 : Réseau viaire à l'échelle de la ZAC du Champ Prieur

c) Les transports collectifs urbains et interurbains

Semoy fait partie du périmètre des transports urbains d'Orléans Métropole. À ce titre, la commune bénéficie du service de transports collectifs urbains financé par l'Agglo et exploité par Kéolis Val de Loire : le réseau TAO.

Avec la restructuration du réseau qui a accompagné la mise en service de la ligne B du tramway, puis à la suite d'une révision à la rentrée de septembre 2015, la desserte de la commune s'articule autour de 2 lignes :

- La ligne 9 (1 bus tous les 20 min depuis la gare d'Orléans): Une ligne structurante à destination de la gare d'Orléans, permettant de nombreuses correspondances. Elle dessert une grande partie ouest de la commune et permet un rabattement sur les stations « Jules Verne », « Lamballe » et « Gare d'Orléans » du tram A et « Halmagrand » du tram B. Sa fréquence en fait la ligne principale de la commune.
- La ligne 37 est une ligne périurbaine dont la fréquence est bien moindre (environ 1 bus par heure). Elle assure toutefois un maillage en reliant Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de-Braye (station Léon Blum, tram B) en passant par Semoy.

Comme le montre la carte ci-après, l'emprise du projet est située à proximité du réseau de transport en commun.

Semoy bénéficie également du service de transport à la demande Résa'Est qui permet de relier différents points de la commune à l'arrêt « François Mitterrand » desservi par les lignes 9 et 37, et l'arrêt « Jules Verne » de la ligne A du tramway.

Enfin, le réseau Ulys du Conseil Général du Loiret dessert également Semoy par une ligne régulière (la ligne 16) qui relie Ingrannes – Chanteau – Semoy – Orléans Gare Routière. Elle dispose d'un arrêt sur la RD101 (« Hôpital Daumezon ») qui permet des correspondances avec les lignes 9, 33 et 72 du réseau TAO.

**En conclusion:**  
**La ZAC du Champ Prieur est bien desservie par les transports en commun sur ses proches abords et se situe à proximité de nœuds d'importance**



Figure 18 : Extrait du réseau TAO au niveau la commune de Semoy (PLU)

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>		PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4	 <b>ESQ</b> <b>9</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS 					

d) Liaisons douces

La ZAC du Champ Prieur est traversée par une voie de circulation douce. Celle-ci est classée au Plan Départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées.

La ZAC du Champ Prieur est traversée par un chemin rural inscrit au PDIPR. Il est ainsi indispensable de le valoriser et d'assurer la connexion avec les liaisons douces annexes.

e) Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Orléans Métropole

La commune de Semoy, étant soumise au PDU d'Orléans Métropole, le projet de ZAC du Champ Prieur doit être conforme aux objectifs et prescriptions de celui-ci.

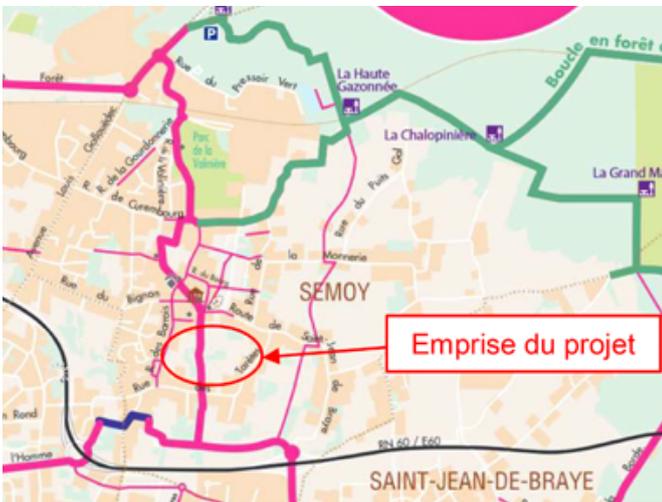


Figure 19 : Extrait de la carte des liaisons douces (PLU-AUAO)

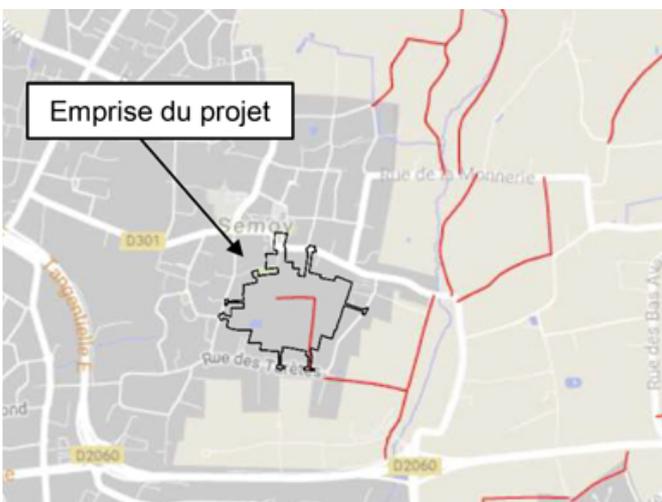


Figure 20 : Extrait de la carte chemins ruraux inscrits au PDIPR (Conseil départemental du Loiret)

### 2.3. Cadre Paysager

À l'échelle du territoire de Semoy, le secteur du Champ Prieur est majoritairement intégré à l'entité paysagère "Les Tarètes". Il est également bordé à l'ouest par des secteurs pavillonnaires et au nord par le centre-bourg de la commune de Semoy.

Les proches abords:

Situé au nord de la ZAC du Champ Prieur, le centre-bourg de Semoy est organisé autour de la place François Mitterrand.

La connexion avec la ZAC est assurée via une voie de cheminement doux, s'organisant sur un axe nord-sud.

La frange ouest du secteur d'étude est occupée par un vaste secteur de constructions pavillonnaires. Ce secteur résidentiel s'est d'abord constitué le long des voies de communication puis les cœurs d'îlots ont été construits sous forme de lotissements.



À l'échelle de la zone d'étude

Le secteur des Tarètes s'articule autour de la rue qui porte ce nom et intègre le périmètre de la ZAC du Champ Prieur. Il se caractérise par la présence de nombreuses constructions anciennes, notamment dans la rue du Champ Sablon qui prolonge la rue des Tarètes au sud.

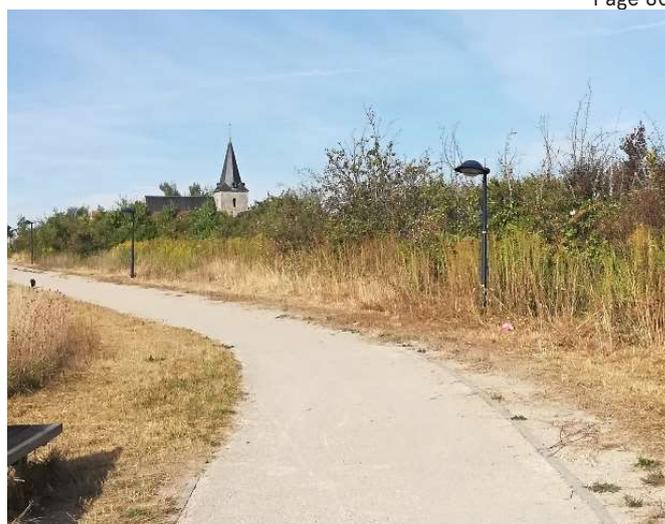
Par ailleurs, ce secteur est encore en grande partie agricole entre le bourg et la rue des Tarètes. Ce milieu densément végétalisé, en cours de fermeture, présente quelques percées visuelles entre les constructions qui maintiennent ainsi des vues sur l'église. Celui-ci constitue un point de repère permettant de situer le bourg de Semoy.

Un chemin traverse également les parcelles de vergers pour remonter jusqu'à la place centrale François Mitterrand : il s'agit d'un axe fort qui relie la rue des Tarètes au centre-bourg, avec en perspective l'église de Semoy. Celui-ci forme actuellement le lien entre le centre-bourg et cet espace en déprise agricole.

#### EN CONCLUSION:

**Au regard des éléments paysagers présents dans la zone ou à proximité, le secteur d'implantation de la ZAC ne présente que peu d'intérêt. Il est tout de même intéressant de maintenir ou créer des vues vers l'église et le centre-bourg de Semoy. Ces points de vue permettront d'assurer une connexion avec les autres éléments bâtis de la commune de Semoy.**

Photos du secteur tirées de l'étude d'impact, IEA  
Page 80



## 2.4. Caractéristiques socio-démographiques du territoire

Située dans le département du Loiret en région Centre-Val de Loire, Semoy est une ville comptant 3199 habitants (chiffre 2015 INSEE), sur une superficie de 778 ha. Située à 5 km au Nord-Est de la commune d'Orléans, elle appartient à son aire urbaine.

Tableau 4 : Évolution démographique entre 1975 et 2015 (INSEE)

	1975	1982	1990	1999	2008	2011	2014	2015
<b>Population</b>	1 792	1 395	2 237	2 879	2 928	3 205	3 243	3 199
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	229,7	178,8	286,8	369,1	378,4	410,9	415,8	410,1

Tableau 5 : Variation annuelle moyenne de la population entre 1975 et 2014 (INSEE)

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2011	2011-2014
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	-22,1	+60,4	+28,7	+1,7	+9,5	+1,2

On constate une évolution contrastée de la population. En effet, on note un déficit démographique entre 1975 et 1982 puis une forte reprise de la croissance jusqu'en 1999. Cette croissance est alors bien plus importante que celle de la métropole : entre 1982 et 1999, la population de Semoy a plus que doublé (+106%).

Semoy retrouve ensuite une croissance identique à celle de la métropole entre 1999 et 2006 (+2%) avant de connaître à nouveau un taux de croissance plus fort, entre 2006 et 2011 (+9% contre +0,5% dans la métropole).

Le tableau ci-après représente la structure par âge de la population de Semoy en 2014 en comparaison avec la population d'Orléans Métropole.

Tableau 6 : Structure par âge de la population de Semoy en 2010 et 2015 (INSEE)

Tranche d'âge	Communes de SEMOY				Métropole d'ORLEANS	
	2010	%	2015	%	2015	%
0 à 14 ans	670	21,6	648	20,2	53 247	18,9
15 à 29 ans	498	16,0	441	13,8	59 334	<u>21,0</u>
30 à 44 ans	615	19,8	542	17,0	53 396	18,9
45 à 59 ans	752	<u>24,2</u>	810	<u>25,3</u>	53 372	18,9
60 à 74 ans	417	13,4	564	17,6	39 771	14,1
75 et +	155	5,0	195	6,1	22 779	8,1
<b>Ensemble</b>	<b>3 107</b>	<b>100</b>	<b>3 199</b>	<b>100</b>	<b>281 899</b>	<b>100</b>

La population de Semoy apparaît comme plutôt vieillissante en comparaison avec Orléans Métropole. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans (25,3 % en 2015 et 24,2 % en 2010). Les 0-14 ans représentent 20,2% de la population et diminuent légèrement sur la période étudiée.

L'augmentation des populations appartenant aux tranches d'âges des 60 à 74 ans (+4,2 points) et des 75 ans et plus (+1,1 points) traduisent de fait un vieillissement de la population.

Il existe, sur le territoire de Semoy, autant de couple avec enfant que de couple sans enfant. Ils représentent, en 2015, 78,9 % des ménages de la commune de Semoy.

Néanmoins, le nombre de personnes par ménage a baissé depuis 1968, sauf dans les années 90 où on observe une légère augmentation. Celui-ci passe de 3,8 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2015.

Cette baisse s'explique par les évolutions sociétales au niveau national : séparations, croissance des familles monoparentales, décohabitation des jeunes... Ce phénomène implique en général de construire davantage de logements pour une population constante.

### EN CONCLUSION:

**Au regard de l'évolution des modes de vie, du vieillissement de la population communale, la taille des ménages diminue progressivement et les besoins en logements des habitants évoluent au cours de leur parcours résidentiel.**

**La ZAC du Champ Prieur apparaît comme un levier à l'attractivité et au rajeunissement de la population de Semoy.**

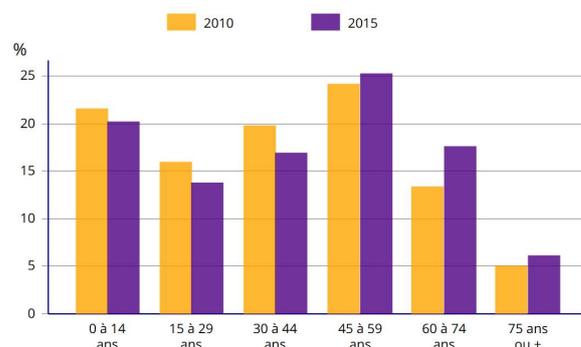


Figure 10 : Population par grandes tranches d'âge (INSEE)

### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages

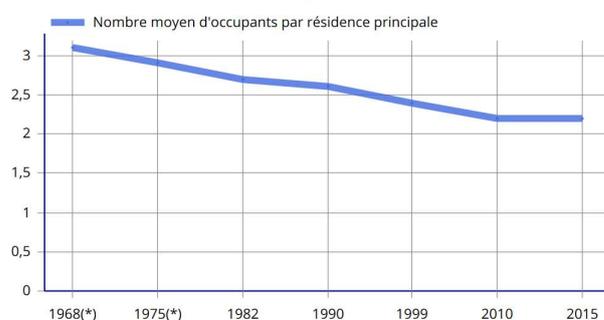


Figure 11 : Évolution de la taille des ménages (INSEE)

Schémas tirés de l'étude d'impact de IEA, Octobre 2018.  
Pages 38-39

### 3. LA JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'OPERATION

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil municipal a défini un périmètre d'études. Celui-ci intégrait la zone 1AU et a été volontairement élargi afin de mener la réflexion sur l'intégration du futur quartier à son territoire d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager, et d'en assurer l'articulation avec le centre-bourg.

Ce périmètre d'étude portait sur une superficie totale d'environ 29 hectares.

Suite à la concertation qui a été menée auprès de la population, et plus spécifiquement auprès des propriétaires et des riverains directement concernés par le projet, le périmètre de l'opération a pu être ajusté: il englobe désormais la zone 1AU ainsi que quelques parcelles voisines situées en zone Uc dont l'aménagement concourra directement à la mise en œuvre du projet (accès et desserte, carrefours d'accroche, délaissés). En outre, il intègre la place François Mitterrand afin de permettre le lien fonctionnel entre celle-ci et le futur quartier.

**Le périmètre retenu pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Champ Prieur, et validé par délibération du 4 novembre 2016 conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, porte sur une superficie totale d'environ 12.8 hectares.**

### 4. LE PROJET DE Z.A.C.

Semoy a su préserver son caractère semi-rural tout en favorisant un développement harmonieux dans le respect de l'environnement.

L'habitat à Semoy est essentiellement résidentiel et accueille en 2014 un peu plus de 3 200 habitants.

La volonté de la municipalité de Semoy au cours des dix dernières années, est de développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des Semoyens tout en favorisant une croissance harmonieuse. Pour cela, un objectif de croissance de la population de 1 à 1,5 % par an est fixé sur la durée du mandat 2014-2020.

Le projet de ZAC du Champ Prieur sera la seule opération d'aménagement importante durant ce mandat.

Le projet se situe aux lieux dits Champ Prieur et Les Varennes, à proximité immédiate du centre-bourg. Il porte sur l'utilisation de la zone 1AU.

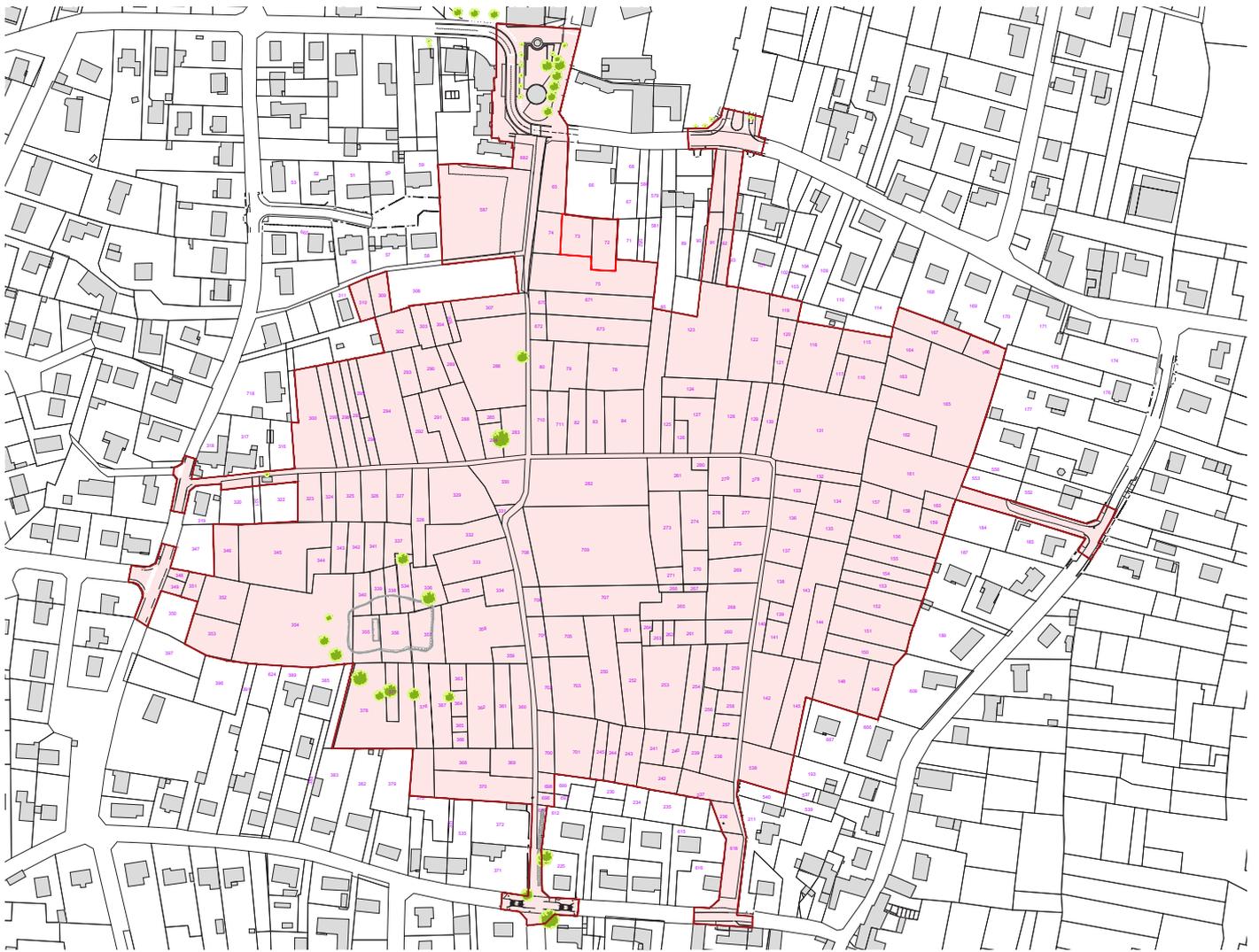
Cette dernière constitue une « dent creuse », cernée de toute part par le tissu résidentiel existant, et délimitée :

- Au Nord, par la route de Saint-Jean-de-Braye,
- À l'Est et au Sud, par la rue des Tarètes
- À l'Ouest, par la rue des Barrois.

La zone est également traversée par plusieurs chemins existants :

- La voie douce piétons et cycles reliant le centre-bourg au Nord à la zone d'activités des Chatelliers au Sud ; le projet prévoit de préserver et de renforcer cette liaison.
- Le parcours pédestre n°1, homologué par la Fédération Française de Randonnée pédestre, qui traverse le site du Nord au Sud.
- D'Est en Ouest, plusieurs chemins enherbés parcourent le site à travers les anciens vergers et autres bosquets.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>		<b>13</b>		



Plan de délimitation de la ZAC du Champ Prieur

# DEUXIÈME PARTIE

## DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 1. LOCALISATION DU SITE

Le secteur de la ZAC du Champ prieur est situé au Sud du centre-bourg de Semoy.

Il est principalement accessible du Nord depuis le centre bourg par la rue Pierre Mendès-France, qui prolonge une coulée verte existante.

Il est entouré au Sud, Est et Ouest d'un tissu urbain existant.

Il est également accessible par la rue des Barrois de l'Ouest, rue des Tarètes de l'Est et du Sud.

Dans la partie Nord, le secteur se trouve à proximité directe avec la place François Mitterrand - noyau de la commune, la mairie, l'église et le commerce existant.



Localisation du projet - source: google maps

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4	 <b>ESQ</b> 15
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA  <small>AVEC PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	PAYSAGISTE	COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>		



## 2. OCCUPATION DU SOL ET ENVIRONNEMENT PAYSAGER

### 2.1 L'OCCUPATION DU SOL

Les inventaires relatifs à la faune ont été réalisés le 05 mars, le 18 avril et le 23 mai 2018 dans de bonnes conditions météorologiques.

L'occupation du sol, dans le périmètre du projet, se compose principalement de zones de vergers et de parcelles agricoles abandonnées depuis plusieurs années. Cet ensemble à dominante arbustive est émaillé de bouquets d'arbres (résineux et feuillus). Le périmètre étudié est traversé du Nord au Sud par une voie piétonne et cyclable.

Une mare d'origine anthropique d'environ 1400 m<sup>2</sup> est localisée dans la partie sud-ouest de l'opération. Elle ne présente que peu d'intérêt environnemental au regard de la faune et de la flore.

À l'Est, les surfaces arborées sont plus importantes. Il s'agit de bosquets de résineux (Pin sylvestre et Sapin) ou de feuillus (chênes, saules, trembles et bouleaux).



Photos tirées de l'étude d'impact, IEA  
Page 31

### 2.2 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La connaissance des espaces et espèces remarquables est mise à disposition à travers divers inventaires (ZNIEFF, ZICO...) et mesures de protection (Zone de Protection Spéciale, Site d'Importance Communautaire, Arrêté préfectoral de protection de biotopes...) disponibles sur le site internet de la DREAL Centre Val de Loire (Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et du Logement).

Le secteur du Champ-Prieur n'est concerné par aucune zone d'inventaire ou mesure de protection.

#### a) Les continuités écologiques et la Trame Verte et Bleue

Le secteur d'étude est inclus dans le bassin de vie d'Orléans. La Commune de Semoy n'est concernée que par la sous-trame des milieux boisés, des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux.

À l'échelle communale, les enjeux liés à la Trame verte et bleue identifiés dans le SRCE sont principalement localisés au niveau de la forêt d'Orléans.

Le secteur d'implantation de la ZAC du Champ Prieur est considéré comme une zone nodale au regard de la Trame Verte et Bleue existante sur la commune. Il est donc important de conserver sa fonction et sa connexion avec les autres éléments du réseau écologique.

#### b) Flore et Habitats naturels sur la ZAC

L'occupation du sol est très morcelée mais comporte une majorité de parcelles anciennement exploitées en vergers, qui du fait de leur abandon évoluent progressivement en fourrés arbustifs. À ces parcelles de fruitiers s'ajoutent pour la part agricole quelques parcelles de vigne et de jardins potagers. Le reste de l'occupation du sol se partage pour la partie à l'Ouest de l'allée, en des friches herbacées et arbustives, pour la partie Est par des bosquets de feuillus et de résineux.

#### c) Faune au niveau de la ZAC

##### - Amphibiens:

Dans le périmètre du projet, malgré une nature du sol assez fraîche ou humide, les points d'eau permanents se limitent à la présence d'une mare d'origine anthropique. Cette mare située au Sud/Ouest du périmètre s'inscrit dans le contexte d'un grand jardin arboré. Avec des berges abruptes, une forte turbidité de l'eau et la présence de poissons, elle ne semble pas très fonctionnelle pour la reproduction des amphibiens.

Toutefois, les prospections diurnes et nocturnes réalisées en mars et avril, ont permis de révéler la présence de deux amphibiens répandus localement:

1- Un groupe d'individus que l'on peut rattacher au groupe des "Grenouilles vertes" (Pelophylax sp.)

Ces "Grenouilles vertes" ne sont pas protégées, par l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire.

2- La seconde espèce contactée est le Crapaud commun (Bufo bufo), qui contrairement au groupe précédent, elle est protégée par l'article 3 de l'arrêté du 19 novembre 2007.

- Reptiles :

Malgré une recherche spécifique sur les lisières des zones de fourrés bien exposées (Est, Sud-Est), seul le Lézard des murailles (Podarcis muralis) a été observé en insolation sur le mur d'enceinte Sud du cimetière de Semoy.

Ce lézard est protégé ainsi que son habitat de vie par l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 (liste des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national).

Aucun autre reptile n'a été contacté sur ces terrains abandonnés au regard du contexte péri urbain du site étudié et de son degré d'humidité peu favorable.

L'enjeu attendu pour les reptiles semble très limité au regard du contexte environnemental et malgré la présence d'habitats favorables.

- Avifaune:

L'enjeu attendu pour l'avifaune semble globalement assez faible et toutes les espèces contactées sont

répandues au plan régional et national. Rappelons ici que les habitats de nidification, d'alimentation, inclus dans le périmètre sont protégés comme 22 des espèces oiseaux qui les utilisent.

- Mammifères:

L'enjeu attendu pour les mammifères est très limité au regard d'un espace en déprise dans cette aire d'étude ceinturée par un contexte péri-urbain.

- Insectes:

Les prospections ont porté sur les Lépidoptères rhopalocères (Papillons de jour), les Odonates (Libellules).

- Papillons de jour:

Au total, 11 espèces ont été recensées dans l'aire d'étude, aucune n'est protégée elles sont très répandues en région Centre-Val de Loire

- Libellules:

Au total, 3 espèces ont été recensées dans l'aire d'étude, aucune n'est protégée et la plupart sont très communes en région Centre-Val de Loire

- Sauterelles, grillons et criquets (orthoptères):

Aux périodes d'inventaires, seules 2 espèces ont été recensées dans l'aire d'étude, aucune n'est protégée et la plupart sont très communes en région Centre-Val de Loire

**L'enjeu attendu, pour les insectes, semble globalement non significatif et toutes les espèces contactées ou attendues (orthoptères) sont répandues au plan régional et national.**

### 2.3 L'ENVIRONNEMENT URBAIN

La commune de Semoy ne renferme aucun monument historique au sens du Code du patrimoine, aucun site inscrit ou classé au titre du Code de l'environnement, ni aucune ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

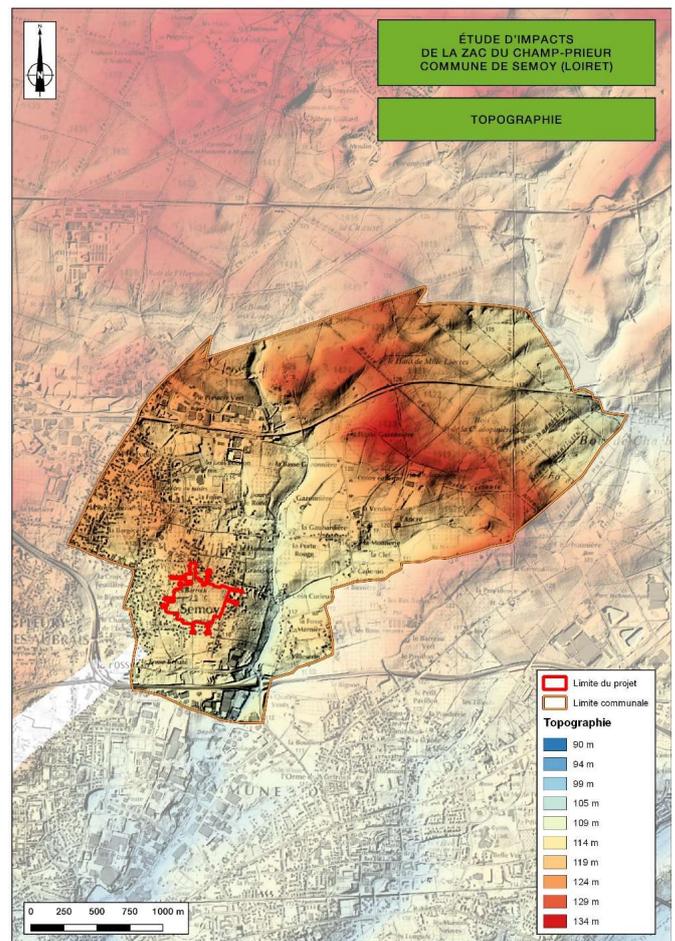
Le projet de ZAC du Champ Prieur n'interfère donc avec aucun périmètre de monument historique, site inscrit et/ou classé et aucun périmètre de ZPPAUP. Il n'existe ainsi aucune contrainte à la réalisation de celui-ci.

### 3. TOPOGRAPHIE

La commune de Semoy présente une topographie relativement marquée, organisée autour du vallon de l'Égoutier. Traversée de part et d'autre par le ru de l'Égoutier, la commune de Semoy peut être caractérisée par les éléments de reliefs suivants :

- Le plateau localisé en périphérie du territoire communal avec des altitudes comprises entre 120 et 132,5 m NGF, recouvert en grande partie par la Forêt d'Orléans,
- Le rebord de plateau compris entre 110 et 120 m NGF, sur lequel le centre-ville de Semoy s'est établi,
- Et au centre du territoire la vallée du ru de l'Égoutier avec des altitudes situées entre 110 et 100 m NGF formant un thalweg.

L'altitude maximale est de 132,5 m NGF, au niveau du lieu-dit « la Haute Gazonnière » localisé en lisière la Forêt d'Orléans.



Carte 1 : Topographie de la commune de Semoy (IEA)

La zone d'étude du projet se situe sur un point haut (environ 120 m). Celui-ci s'incline vers le Sud mais également vers la vallée de l'Égoutier à l'Est et vers l'Ouest. Les altitudes varient de 120 m NGF à environ 115 m NGF en suivant une pente moyenne de l'ordre de 1%.

**En conclusion:**

**Le relief légèrement perceptible au niveau de la ZAC du Champ Prieur. Cependant, il n'existe aucun accident topographique, rupture de pente majeure qui pourrait représenter une contrainte à la mise en œuvre du projet.**



Figure 4 : Profil altimétrique du site - coupe Ouest-Est (Géoportail)



Figure 5 : Profil altimétrique du site - coupe Nord-Sud (Géoportail)



## 4. HYDROGRAPHIE

### 4.1. Eaux souterraines

- Généralités:

Le principal aquifère de la région d'Orléans et donc de la commune de Semoy est la nappe du Calcaire de Beauce. Les calcaires de Beauce sont intensément fracturés, créant ainsi un réservoir. Cette fissuration est accentuée par une karstification d'autant plus développée en se rapprochant de la Loire.

L'emprise du projet est intégré dans le périmètre de la masse d'eau souterraine de niveau 1 n°FRGG135 dénommée "Calcaires tertiaires captifs de Beauce sous Forêt d'Orléans". Elle correspond à la partie captive du système aquifère de Beauce, sur laquelle s'étend la forêt d'Orléans et est délimitée au Sud par la Loire.

La commune de Semoy n'est pas classée en "zone de vulnérabilité aux nitrates" (arrêtés en date de 2012 et 2015) et en "zone sensible à l'eutrophisation".

**EN CONCLUSION:**

**Le territoire de Semoy est situé en ZRE de la nappe de Beauce. Au regard de la nature du projet, il n'existe aucune contrainte à la réalisation de celui-ci.**

- Exploitation de la ressource:

Les prélèvements en nappe sont de trois types : alimentation en eau potable, industrie et irrigation.

**Captages AEP:**

La commune de Semoy dispose sur son territoire d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable, dont les caractéristiques sont les suivantes :

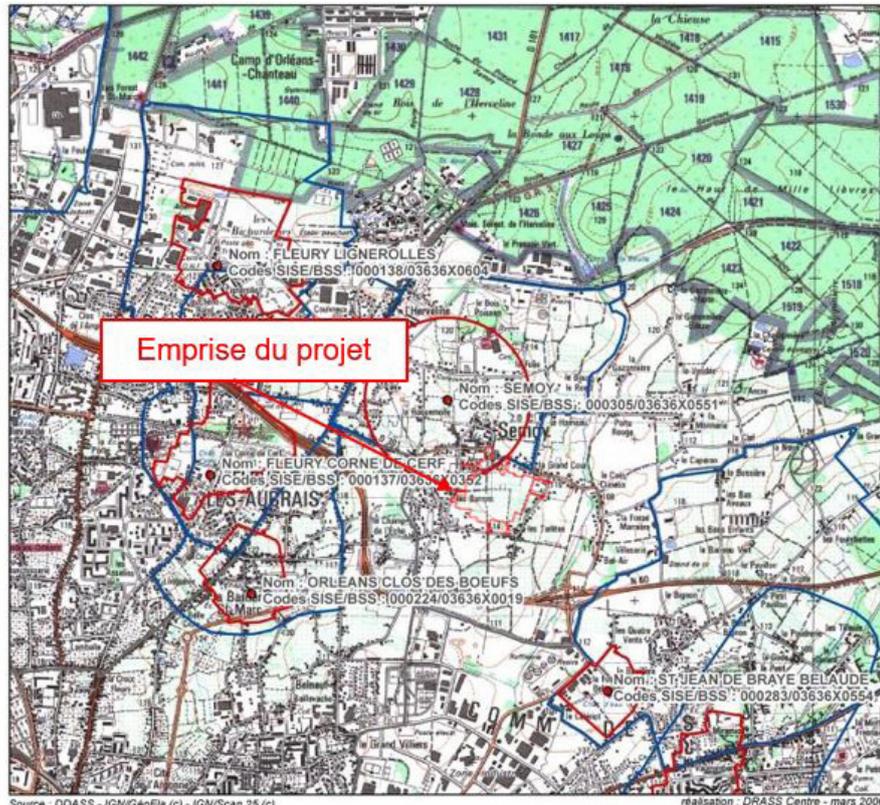
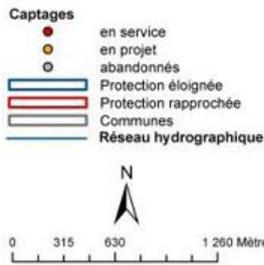
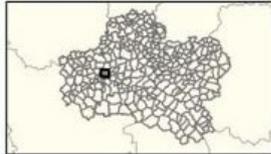
	Captage "Semoy"
N°BSS	03636X0551
Profondeur	80 m
Nappe captée	Calcaires de Beauce
Débit maximal d'exploitation	100 m³/h
Date arrêté de déclaration d'utilité publique	16-10-1980

Ce captage possède des périmètres de protection ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP). Ils sont représentés sur la figure ci-après.



**Périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine**

Département : Loiret  
Commune d'implantation : SEMOY



Carte 3 : Périmètre de protections des captages d'Alimentation en Eau Potable

L'emprise du projet recoupe le périmètre de protection rapproché du captage de Semoy. A l'intérieur de ce périmètre sont interdits : les forages ou, puits absorbants atteignant le réservoir des calcaires de Beauce.

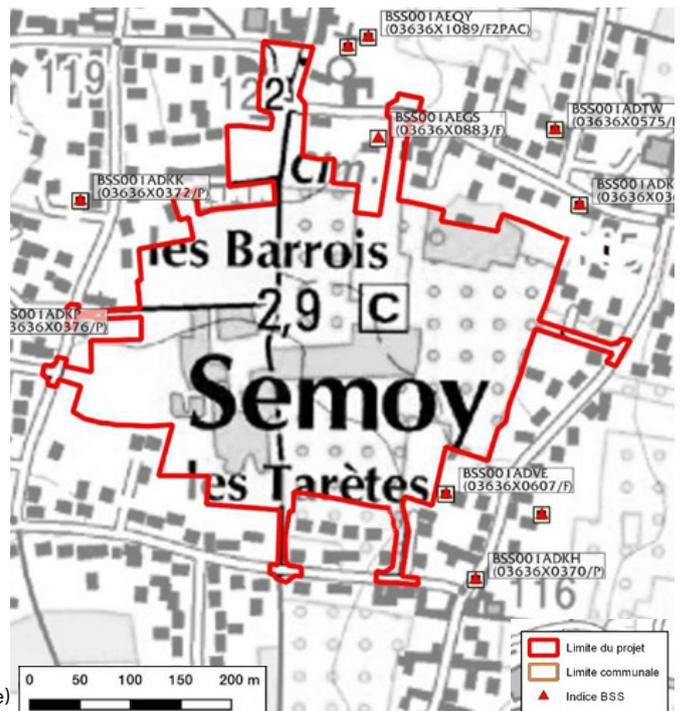
Il est ainsi indispensable de respecter cette obligation réglementaire. Des dispositifs techniques particuliers seront donc à mettre en œuvre au niveau de la partie nord-ouest du projet de ZAC.

**EN CONCLUSION:**

Le secteur d'implantation de la ZAC du Champ Prieur intercepte le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable à l'extrême nord-ouest. D'après l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, des dispositions réglementaires sont à appliquer.

**Autres captages:**

La ZAC du Champ Prieur ne comporte aucun ouvrage d'exploitation (sondages, forages etc), dans son périmètre d'implantations. Il n'existe donc aucune contrainte à la réalisation du projet.



Carte 4 : Les ouvrages du sous-sol à proximité du projet (Infoterre)

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>		PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE 17.12.2018	FORMAT A4	 ESQ 21
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS 			

## 4.2. Eaux superficielles

### - Le réseau hydrographique:

La commune de Semoy est traversée par le ru de l'Égoutier. L'Égoutier est un petit affluent de la Loire qui prend sa source en forêt d'Orléans et traverse la commune de Semoy et de Saint-Jean-de-Braye. Sur le territoire communal de Semoy il forme la limite entre l'enveloppe urbaine située principalement à l'Ouest et la zone plus rurale localisée à l'Est du territoire.

Ce petit cours d'eau est peu perceptible sur le territoire car il traverse des propriétés privées et est parfois bordé par une végétation dense peu entretenue. Sa fonction d'exutoire des eaux pluviales urbaines, industrielles et agricoles dégrade la qualité de l'eau et entraîne de brusques variations de niveaux.

Le secteur d'implantation de la ZAC du Champ Prieur n'est cependant traversé par un cours d'eau. Il est important de signaler que la totalité du bassin-versant de la ZAC est orientée vers « l'Égoutier » qui s'écoule à environ 300 m à l'est du périmètre d'étude.

On recense une mare à l'intérieur du périmètre d'implantation de la ZAC. Celle-ci est d'origine anthropique, et ne présente que peu d'intérêt environnemental au regard de la faune et flore.

### - Zones humides

La réalisation d'un inventaire des zones humides (réalisés en juin 2015) a permis de constater la formation d'une nappe perchée temporaire induite par l'existence d'une couche argileuse imperméable à faible profondeur.

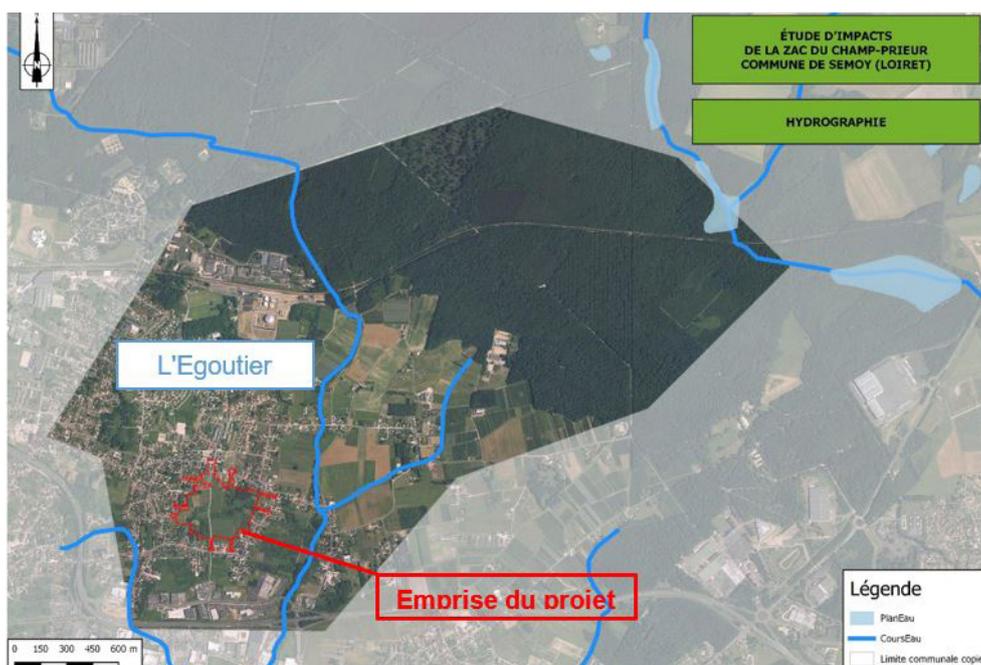
Les habitats naturels spontanés correspondent cependant à des prairies mésophiles où les espèces hygrophiles ne sont pas prédominantes (hormis une prairie à joncs d'environ 500 m<sup>2</sup> et la ceinture d'hélophytes autour du plan d'eau).

Après étude approfondie il a été spécifié que ces secteurs identifiés comme humides ne présentent pas de fonctionnalité propre spécifiquement liée aux zones humides.

Des préconisations particulières pourront cependant être mises en place pour valoriser et/ou maintenir ces espaces particuliers. (Celles-ci seront présentées au chapitre 6 de l'étude d'impact de l'IEA).

### En conclusion:

**Aucun cours d'eau et/ou PPRI n'impacte la zone d'étude. Il existe cependant des secteurs humides, sans fonctionnalités, à prendre en compte. Des contraintes au niveau de la gestion des eaux pluviales seront ainsi à considérer.**



Carte 5 : Réseau hydrographique sur la commune de Semoy (Infoterre-BRGM)

### 4.3 Les plans de gestions des eaux : SDAGE et SAGE

Le projet d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur est concerné par :

- Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 entré en vigueur le 20 décembre 2015,
- Le SAGE "Nappe de Beauce et Milieux Associés" approuvé par arrêté préfectoral le 11 juin 2013.

La compatibilité du projet avec les objectifs, les orientations et les dispositions définis dans le SDAGE et avec ceux qui sont relayés dans le SAGE est présentée dans le chapitre VII de l'étude d'impact de l'IEA).

## 5. RESEAUX

### 5.1 Eau potable et défense incendie

La commune de Semoy est alimentée par un forage communal puisant dans les eaux souterraines de la nappe de Beauce. Ce captage est protégé par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique datant du 16 octobre 1980.

Le réseau de distribution d'eau potable dessert la quasi-totalité de l'habitat et représente un linéaire de l'ordre de 26 km. L'exploitation de l'eau potable est gérée par la ville. Cette dernière a signé une convention d'entente avec la ville de Saint-Jean-de-Braye. Ce service public est donc mutualisé et la gestion est placée sous le système de la régie directe. Au 1er janvier 2017, une délégation de compétence a été signée entre le SPIC "service de l'eau Saint-Jean-de-Braye / Semoy" et Orléans Métropole, qui en la compétence légale.

La ZAC du Champ Prieur est entourée par le réseau de distribution en eau potable. Des raccordements sont donc possibles. Il n'existe ainsi aucune contrainte à la réalisation du projet.

L'eau d'alimentation est jugée conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

La protection en matière d'incendie est jugée satisfaisante sur l'ensemble du territoire communal. On recense des bâches et 44 poteaux d'incendie localisés majoritairement dans les zones urbanisées et dont le débit est supérieur à 60m<sup>3</sup>/h.

### 5.2 Assainissements eaux usées et eaux pluviales

La totalité du périmètre de la ZAC se trouve à proximité du réseau d'assainissement communal. Par conséquent, tous les bâtiments seront raccordés au réseau d'eaux usées communal.

Les eaux pluviales issues du projet seront collectées au moyen de canalisations et de noues ou tranchées drainantes. Ces eaux seront stockées soit dans des bassins à ciel ouvert soit dans des bassins enterrés. En fonction des valeurs de perméabilité, il sera étudié la possibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle.

Les eaux seront ensuite rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales existant en périphérie de la ZAC, à

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		<b>23</b>		

un délit limité global de 37 l/ s, correspondant au ratio de 3 l/s/ha tel qu'indiqué dans le SDAGE Loire-Bretagne.

### 5.3 Electricité et gaz

La commune de Semoy est traversée par des lignes de distribution et par deux lignes de transport d'électricité  
 - Liaison 90 kV Belneuf/saran

Cette ligne surplombe, d'une part, la zone d'activité des Châtelliers située au sud du périmètre de la ZAC, et d'autre part, l'ouest de l'enveloppe urbanisée de la commune de Semoy.

**La ZAC du Champ Prieur n'est traversée par aucune ligne aérienne ou souterraine. Il n'existe donc aucune contre-indication à la réalisation du projet.**

La commune de Semoy est traversée par une canalisation de transport de gaz et une canalisation de transport d'hydrocarbure.

L'emprise du projet est située à environ 1 km au sud de la canalisation de transport de gaz naturel et à environ 300 m à l'ouest de la canalisation de transport d'hydrocarbure. Il n'existe ainsi aucune contrainte à la réalisation du projet.

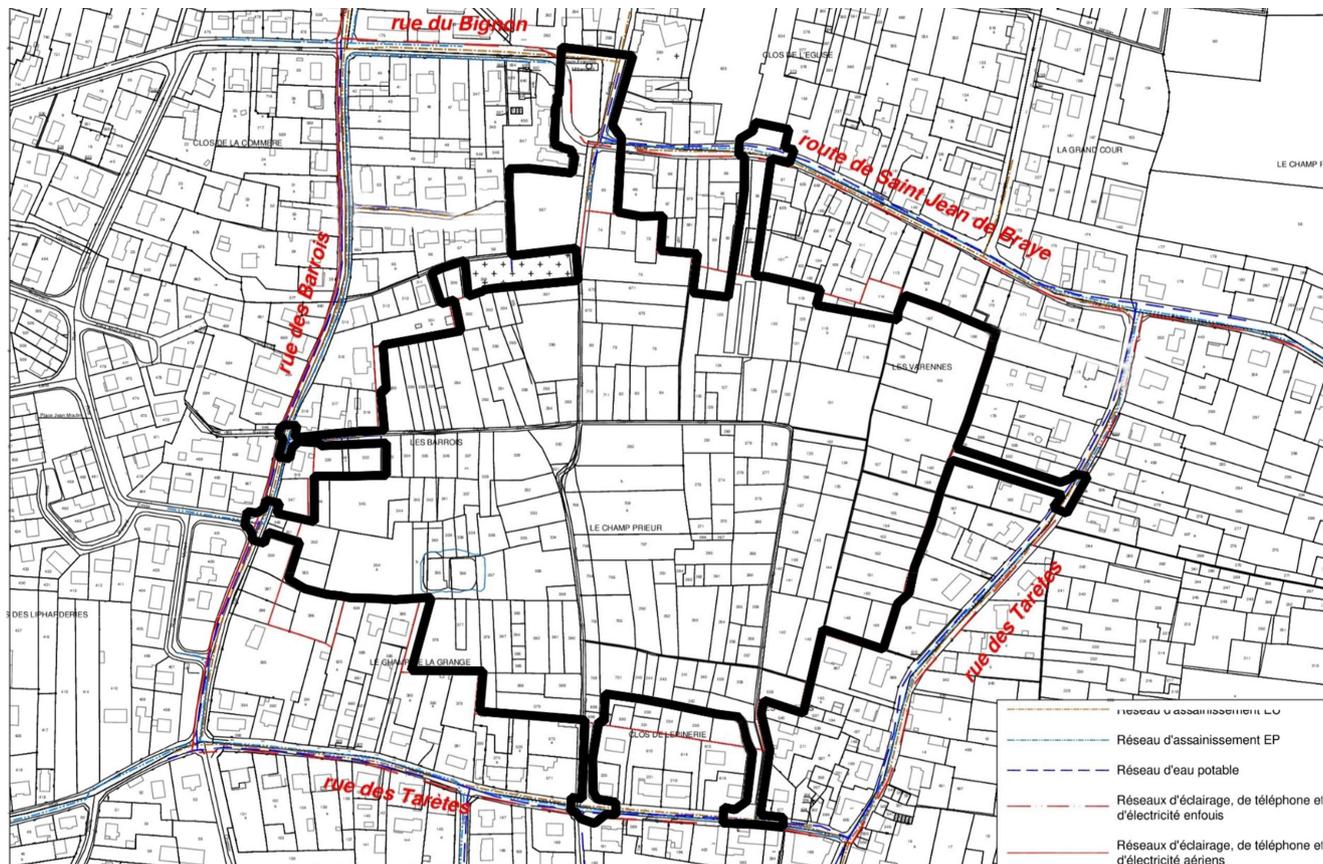


Figure 24 : Plan des réseaux présents à proximité de la ZAC du Champ Prieur (INCA)

## 5.4 Télécommunications

La commune ne bénéficie pas, au sein de son territoire, de noeud de raccordement équipé pour les technologies ADSL2+ et VDSL2 qui permettent des débits allant jusqu'à 100 Mbit/s sur les lignes téléphoniques. Elle se rattache à des noeuds de raccordement situés sur les communes à proximité : Saint-Jean-de-Braye, Saran et Orléans.

Ainsi, d'après l'observatoire France Très Haut Débit, 78% de son territoire bénéficie d'un débit faible inférieur à 3 Mbit/s, 18,7% de son territoire dispose d'une connexion pouvant aller de 3 à 8 Mbit/s et seuls 3,3% du territoire, au niveau du parc d'activités des Châtelliers, a une meilleure connexion (de 8 à 30 Mbit/s).

Les premiers travaux de mise en place de la fibre sur Semoy par SFR se sont déroulés sur 2016. L'ouverture d'une partie du réseau s'est réalisée dès fin 2016 et une seconde partie sera réalisée en 2018.

Par ailleurs, la commune bénéficie du réseau 4G sur l'ensemble de son territoire (à l'exception de ses espaces forestiers situés au nord).

### EN CONCLUSION:

**Le secteur du Champ Prieur est correctement raccordé à la fibre et possède une bonne couverture 4G.**

## 5.5 Collecte et traitement des déchets

La gestion des déchets ménagers est une compétence d'Orléans Métropole. Elle assure la collecte, le tri, la valorisation et le traitement des déchets ménagers sur l'ensemble des 22 communes membres de l'intercommunalité.

Sur la commune de Semoy, la collecte des ordures ménagères et des emballages recyclables est effectuée une fois par semaine (vendredi). Sur l'ensemble du territoire de l'Agglo et pour l'année 2014, la production d'ordures ménagères correspond à environ 233 kg par habitant et celle issue du tri sélectif à 44 kg par habitant.

Des points d'apport volontaires verre et textile (7 points d'apports verre) sont présent sur le territoire communal au niveau de la rue du Champs Luneau. Cependant, il n'existe pas de déchetterie, la plus proche étant localisée sur la commune voisine de Saint-Jean-de-Braye.

### EN CONCLUSION:

**La ZAC du Champ Prieur est correctement desservie par le réseau de collecte des déchets. Il n'existe donc aucune contre-indication à la réalisation du projet.**

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>		<b>25</b>		

## 6. RISQUES ET NUISANCES

### 6.1 Risques naturels

Tableau 3 : Liste des arrêtés de catastrophes naturelles à Semoy (géorisque)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	28/05/2016	05/06/2018	08/06/2016	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	31/03/2006	26/06/2008	05/07/2008
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1996	31/12/1998	16/04/1999	02/05/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1993	30/09/1996	19/19/1997	11/10/1997
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1993	30/09/1993	03/03/1995	17/03/1995
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1992	25/01/1993	07/02/1993
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991

Les informations tirées de l'étude d'impact ont pu être rassemblées principalement grâce aux sites du BRGM, du Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM) de la commune.

La commune de Semoy a déjà fait l'objet de 7 arrêtés de catastrophes naturelles pour des inondations, mouvements de terrain et coulées de boues (dernier en date du 28/05/2016).

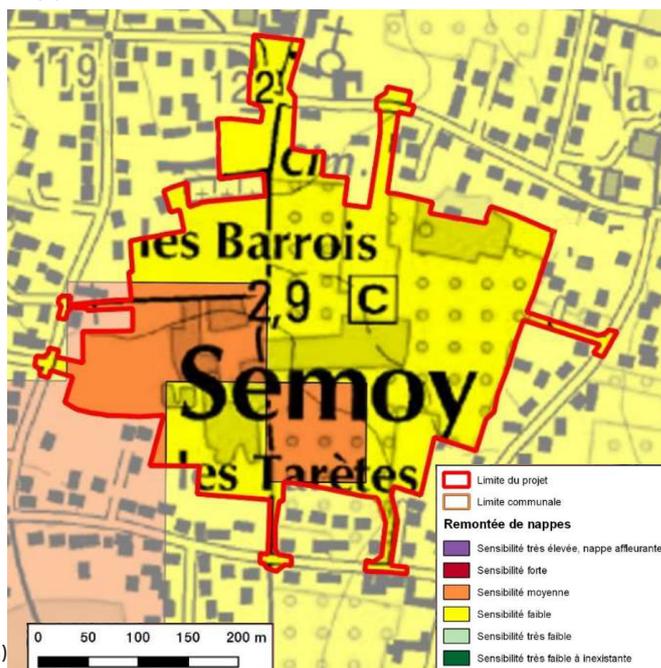
#### a) Le risque inondation - prise en compte du PPRI

La commune de Semoy est concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau lié à l'Égoutier. Cependant aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) n'existe.

La zone d'implantation de la ZAC du Champ Prieur n'est pas concernée par le risque d'inondation par débordement de l'Égoutier du fait de sa situation sur un point haut. En effet, le coteau (Est) arrête rapidement la progression de l'eau.

#### b) Le risque de remontée des nappes

Outre le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, le phénomène peut se produire par une remontée des nappes sous-jacentes. D'après le site internet du BRGM, la zone d'étude présente une sensibilité faible à modéré au risque de remontée des nappes.



Carte 6 : Le risque de remontée de nappes (BRGM)

### c) Mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol. On distingue :

- les mouvements lents, qui entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'homme. Il s'agit principalement des affaissements, tassements, glissements et retraits/gonflements des argiles,
- les mouvements rapides, qui se propagent de manière brutale et soudaine. Il s'agit des effondrements, chutes de pierres et de blocs, éboulements et coulées boueuses.

#### RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

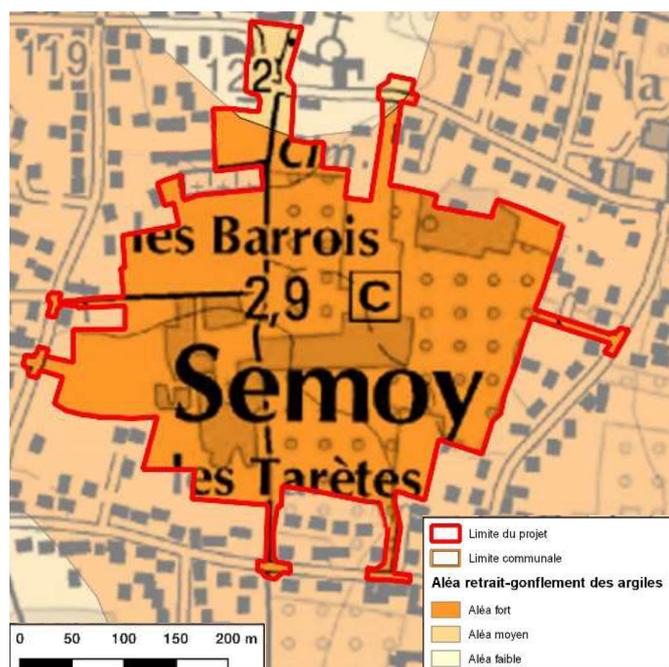
D'après le site Internet du BRGM, les terrains concernés par la ZAC du Champ Prieur se trouvent majoritairement en aléa fort (cf. carte ci-après). Seul l'extrême nord est se trouve en aléa moyen.

De plus, l'étude géotechnique réalisée fournit des prescriptions à mettre en place dans le cadre de la réalisation des fondations.

#### CAVITÉS

D'après les informations du BRGM, il existe une série de cavités naturelles, situées à environ 400 m des limites Sud-Ouest de la zone d'implantation de la ZAC de du Champ Prieur. D'après leurs caractéristiques ce sont d'anciennes carrières.

Cependant la zone d'implantation de la ZAC du Champ Prieur n'est pas directement impactée par l'une de ces cavités.



Carte 7 : L'aléa retrait/gonflement des argiles (IEA)

### d) Sismicité

D'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (défini par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010), la commune de Semoy est localisée en zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

#### EN CONCLUSION:

**Le risque naturel impactant majoritairement le secteur d'étude relève du retrait/gonflement des argiles. On retiendra le fait que le secteur se trouve en aléa fort. Des dispositions techniques lors de l'implantation du bâti seront donc à mettre en œuvre.**

## 6.2 Risques industriels et technologiques

### c) Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque industriel majeur est un évènement accidentel majeur se produisant et entraînant des conséquences immédiates pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin de limiter ce risque, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

#### a) Les sites SEVESO

On recense sur la commune un établissement classé SEVESO Seuil Haut. Il s'agit du dépôt de pétrole d'Orléans. Cette activité présente des risques liés au stockage et au traitement des hydrocarbures. Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), approuvé par le Préfet du Loiret par arrêté du 5 octobre 2011, est actuellement en vigueur.

On recense également un autre établissement classé SEVESO seuil bas. Il s'agit de l'entreprise Orrion Chemicals Orgaform. Cette activité présente des risques liés à l'utilisation et la transformation de matériaux chimiques. Il n'existe aucun PPRT en vigueur pour cette installation.

En addition, un autre établissement classé SEVESO seuil haut est situé à proximité de la limite sud du territoire communal sur la commune de Saint-Jean-de-Braye. Il s'agit également du dépôt de pétrole d'Orléans. Cette activité présente des risques liés au stockage et au traitement des hydrocarbures. Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), approuvé par le Préfet du Loiret par arrêté du 25 septembre 2017, est actuellement en vigueur.

#### EN CONCLUSION:

**La ZAC du Champ Prieur n'est pas concernée par les risques d'aucun de ces établissements.**

#### b) Les autres Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

D'après la base de données ministérielle relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), 2 établissements non Seveso sont présents sur la commune de Semoy.

**Aucun n'est situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Champ Prieur.**

La commune de Semoy est concernée par ce risque du fait de la présence de nombreuses voies routières d'importance, d'un réseau de transport d'hydrocarbure et d'une canalisation de gaz.

La ZAC du Champ Prieur est située à proximité de la Tangentielle qui est concernée par le transport de matières dangereuses. Cependant, au regard de l'éloignement entre l'emprise du projet et cette voie de circulation, il n'existe aucune contrainte à la réalisation du projet.

La commune est également traversée par une canalisation de transport de gaz et une canalisation de transport d'hydrocarbure.

La ZAC du Champ Prieur n'est cependant pas impactée par ce risque. En effet, l'emprise du projet n'est traversée par aucune canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbure.

**La ZAC du Champ Prieur n'est impactée par aucun risque industriel et/ou technologique.**

## 6.3 Pollution et nuisances

### a) La pollution de l'air

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique «l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives.»

Le PPA, de l'Agglomération orléanaise approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 2014, formule un diagnostic analysant la concentration des principaux polluants (dioxyde d'azote, les particules en suspension, le benzène et l'ozone) sur la Communauté d'Agglomération.

Il apparaît que le dioxyde d'azote a tendance à dépasser la valeur limite à proximité des zones de trafic. Cette observation révèle les grands axes routiers comme source principale de pollution.

**La commune de Semoy est concernée par un axe routier où le dioxyde d'azote dépasse la valeur limite, il s'agit de la «Tangentielle». La ZAC ne se trouve cependant pas à proximité immédiate de cet axe.**

En région Centre la surveillance de la qualité de l'air est assurée par l'association Lig'Air. La commune de Semoy ne dispose pas de station de suivi de la qualité de l'air. Afin de caractériser la qualité de l'air du secteur, la station d'Orléans (commune située à proximité) est prise comme référence.

#### EN CONCLUSION:

**La qualité de l'air est qualifiée de bonne à l'échelle de la Métropole d'Orléans et donc de la commune de Semoy. Il n'existe donc aucune contre-indication à la réalisation du projet.**

### b) La pollution lumineuse

L'aire d'étude est située en zone magenta, c'est-à-dire une zone où la pollution lumineuse est très forte et seules 50 à 100 étoiles sont visibles. En effet, l'aire d'étude est située en continuité du centre bourg, à proximité de voiries disposant d'éclairage public («Tangentielle»).

Des mesures ont été prises afin de réduire la pollution lumineuse à Semoy. La municipalité pratique la réduction de l'éclairage public nocturne (extinction à minuit ou 1h du matin le week-end).

#### EN CONCLUSION:

**La ZAC du Champ Prieur est impactée par la pollution lumineuse. Des mesures seront à prendre lors du choix du type d'éclairage et de son implantation.**

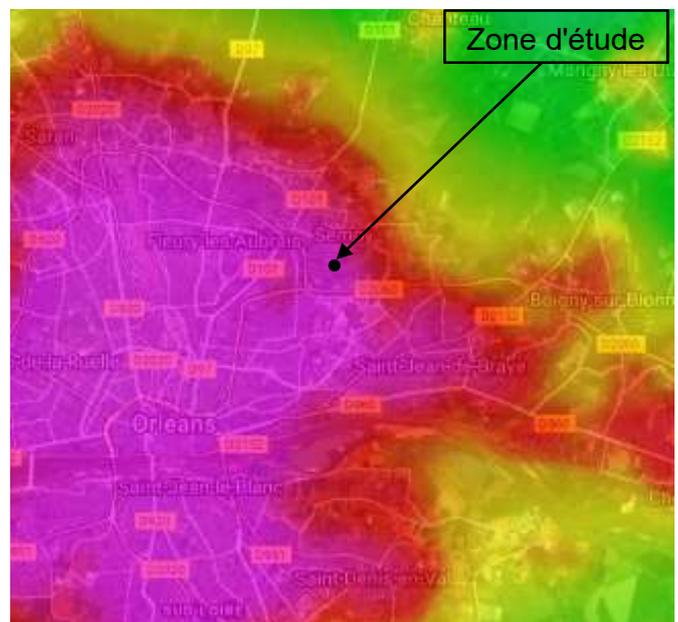


Figure 28 : Halo lumineux à l'échelle d'Orléans Métropole (AVEX)

### c) Les nuisances sonores

La ZAC du Champ Prieur est principalement marquée par les bruits de la circulation automobile des infrastructures routières suivantes :

- RD 101: une partie de la route est classée en catégorie 4 par rapport au bruit des infrastructures de transports terrestres, selon l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009. Cela signifie qu'une bande de 30 mètres au maximum de chaque côté de la chaussée de ces voies, est affectée par le bruit.

- La rue Marigny: dont une partie située au nord-ouest de l'emprise du projet, est classée en catégorie 3 par rapport au bruit des infrastructures de transports terrestres, selon l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009. Cela signifie qu'une bande de 100 mètres au maximum de chaque côté de la chaussée de ces voies, est affectée par le bruit.

- RD 2060 (Tangentielle): classée en catégorie 1 et 2 par rapport au bruit des infrastructures de transports terrestres, suivant les tronçons.

Ainsi, le bruit impacte respectivement une zone de 300 mètres et de 250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

La ZAC du Champ Prieur étant située à distances plus éloignées des bandes influencées par le bruit de chacune des voies, elle ne sera pas impactée par la bande d'effets des nuisances.

#### EN CONCLUSION:

**Le périmètre de la ZAC du Champ Prieur ne recoupe aucune zone d'effet des nuisances. Il n'existe donc aucune contre-indication à la réalisation du projet.**

### d) La pollution des sols (sites BASIAS/BASOL)

La base de données BASIAS recense 2 sites industriels sur la commune susceptible d'avoir induit une pollution:

- Le dépôt de liquides inflammables du site des dépôts de Pétrole d'Orléans exploité par la société des Transports Pétroliers par Pipe-Line (TRAPIL).

- La société Bruant, située en limite sud du périmètre de la ZAC. Celle-ci œuvrait dans le démantèlement d'épaves et la récupération de matières métalliques recyclables.

La base de données BASOL recense 1 site sur le territoire communal de Semoy et 1 autre site sur le territoire de Saint-Jean-de-Braye à proximité du périmètre de la ZAC :

- Le dépôt de liquides inflammables du site des dépôts de Pétrole d'Orléans exploité par la société des Transports Pétroliers par Pipe-Line (TRAPIL). L'activité du site est décrite ci-dessus.

- La ZAC des Chatelliers située au sud du territoire communal. La pollution du site est due aux dépôts de déchets. Des mesures ont été mises en place pour lutter et limiter les pollutions sur le site.

#### EN CONCLUSION:

**La ZAC du Champ Prieur est située à des distances importantes des sites en question, il n'existe donc aucune contrainte à la réalisation du projet.**

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>		<b>30</b>		

# TROISIÈME PARTIE

## INDICATION DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMÉNAGEMENT

### 1. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme de la ZAC consiste à la réalisation de 269 logements, dont environ:

- 88 terrains à bâtir dont 15 maisons sur cour et 73 maisons individuelles.
- 90 petits collectifs.
- 81 maisons mitoyennes.
- 10 maisons intermédiaires.

Parmi les 269 logements, le programme envisage 81 logements locatifs sociaux dont:

- 31 maisons mitoyennes.
- 10 maisons intermédiaires.
- 20 petits collectifs.
- 20 petits collectifs en bégainage pour les personnes âgées.

En addition, le programme prévoit la possibilité de la création d'une zone de commerce.

### 2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT : METTRE EN OEUVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

#### 2.1. le schéma d'aménagement et les objectifs poursuivis

Les études de faisabilité portant sur le secteur de la ZAC ont abouti à l'élaboration d'un plan d'aménagement qui répond aux enjeux suivants:

- Proposer une offre de logements polyvalente et mixte qui répondent à la demande et au besoin global de la population.
- Assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et le parc public.
- Garantir un accès rapide et facile entre le centre bourg et le secteur aménagé / le commerce et les espaces résidentiels.
- Assurer une biodiversité en préservant les éléments du paysage.
- Proposer des espaces publics qui renforcent la convivialité entre les habitants.
- Promouvoir une urbanisation maîtrisée, assurant une qualité environnementale.
- Assurer des chemins à mobilité douce qui renforcent le maillage existant et la connexion avec le centre bourg.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		<b>31</b>		

LEGENDE

- EMPRISES ILOTS
- - - LIMITE ZAC
- ARBRES
- SEQUOIA CONSERVES sous réserve du relevé géométrique
- ARBRES A DEPLACER OU ENLEVER
- sous réserve du relevé géométrique
- ARBRES FRUITIERS
- VOIE PRINCIPALE Chaussée/avenue/route/boulevard
- VOIE EN ROBE
- TROTTOIR EN ROBE ET ALLÉE
- EN STABILISE RENFORCE
- PAVEMENTELLE AU-DESSUS DU BASSIN
- STATIONNEMENT PERMEABLE
- FOR DE PLANTATIONS
- MASSIF ARBUSTIF TRES HAUT (PARC)
- QUELQUES ARBRES
- VIGNES (PARC ET PLACE) (PARC)
- ENGAZONNEMENT / PRAIRIE
- NOUVEAU / TRANCHEE DRAINANTE (VOIRIE)
- MARQUE EXISTANTE A ETANCHER
- PAVEMENTEMENT ETANCHE
- CIRCULATION AUTOMOBILES
- CIRCULATION DOUCE
- CIRCULATION MIXTE
- MAISONS INDIVIDUELLES
- MAISONS SUR COUR
- MAISONS GROUPES
- HABITATIONS INTERMEDIAIRES
- PETITS COLLECTIFS

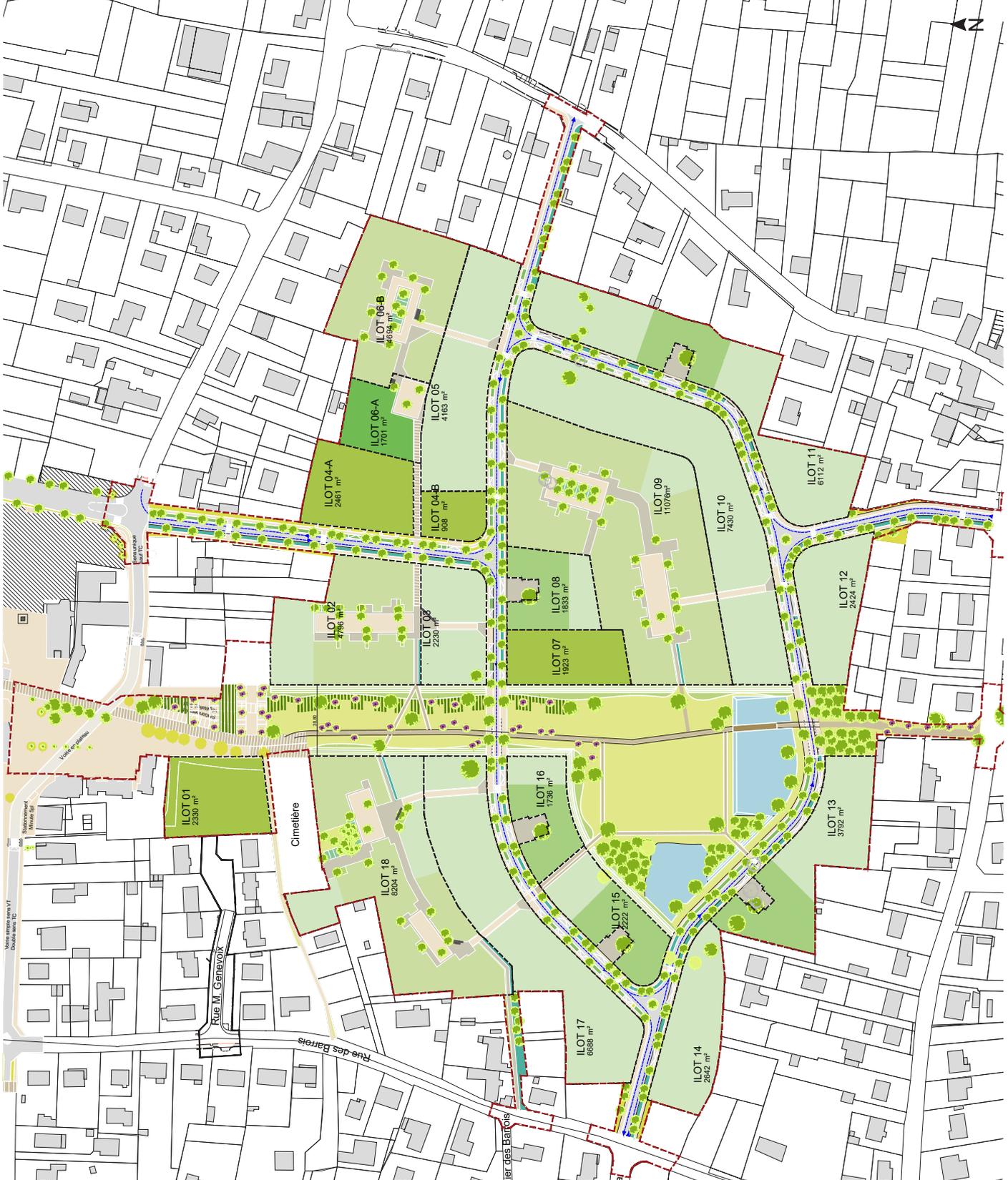


Schéma d'aménagement de la ZAC du Champ prieur de Semoj  
Plan provisoire

ZAC CHAMP PRIEUR SEMOJ

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE **ATELIERMASSENA**  
ATELIER MASSENA  
AIA PAUL CHEMETOV & RONALD SIRIO ARCHITECTES

DATE 17.12.2018

FORMAT A4

PAYSAGISTE **comptoir des projets**  
COMPTOIR DES PROJETS



ESQ

32

## 2.2. Les principes d'aménagement



- Concevoir un quartier intégré à son environnement.

- Hiérarchiser le plan des circulations.

Le projet prévoit la conservation des éléments paysagers existants: les arbres identifiés par le paysagiste de l'opération comme ayant un intérêt potentiel et/ou d'adaptation au site en fonction de leur localisation. En addition, il prévoit la requalification de la mare sur le site et son intégration dans le plan d'aménagement du parc.

Les déplacements feront l'objet d'une attention particulière : une priorité apportée aux circulations douces mises en place, permettant ainsi une connexion avec le centre bourg, une connexion entre les petites cours et une connexion entre la ZAC et son entourage. Ceci permettra aux habitants de retrouver des parcours plus favorables, plus connectés à la nature et ainsi moins stressants.

- Concevoir des lieux de vie au sein du quartier

Le nouveau projet de la ZAC du Champ Prieur propose aux futurs propriétaires de profiter d'un environnement moins pollué, plus sûr et plus calme. Il assure une vie proche de la nature tout en étant à proximité directe de la ville avec un accès facile aux commerces, à la culture et aux services de proximité. Ceci est le résultat d'un aménagement qui propose deux grands types d'espaces publics: des places et des cours au sein des îlots ont été prévus afin d'assurer aux futurs habitants un espace de rencontre et de convivialité, et aux enfants un espace sécurisé pour jouer.

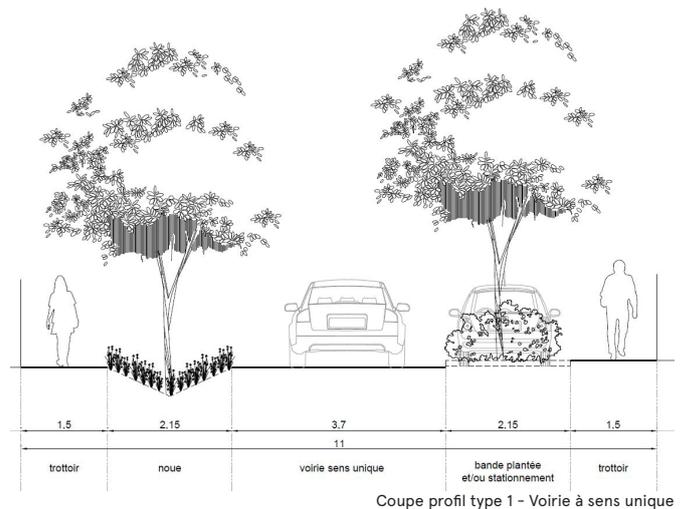
En addition, le parc public d'environ 2 hectares qui traverse le projet du Nord au Sud, assurant une extension de la place centrale de la commune - la place François Mitterrand, offre un espace public plus généreux.

Une réserve foncière est destinée à accueillir un équipement public de proximité dont la définition et l'emprise seront arrêtés ultérieurement en fonction des besoins générés par le nouveau quartier.

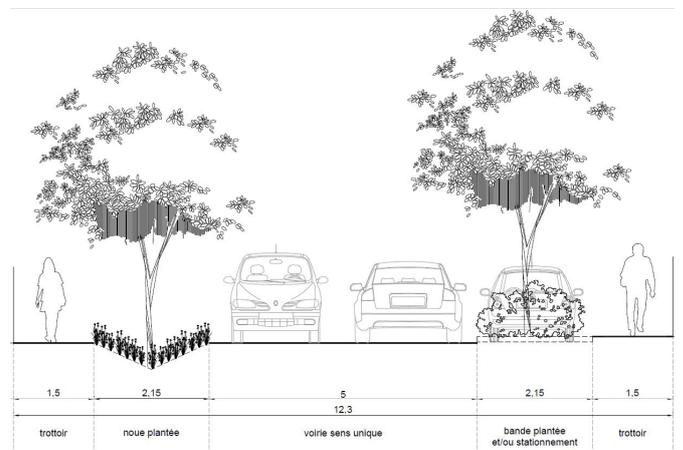
Ainsi le parc sera propice à la détente, aux promenades, aux piques-niques et aux multiples activités collectives.

- Mettre en valeur le centre et la place François Mitterrand.

Le parc précédemment décrit est le prolongement de la place François Mitterrand. Ceci permet à cette dernière de retrouver sa place de centre bourg. Son offre en matière de places de stationnement et son accessibilité sont repensées le tout pour redonner des circulations piétonnes plus aisées et de retrouver une offre en matière de commerces de proximité. Les angles de vue sur le clocher de l'église et sur la place sont conservés permettant de rendre identifiable de centre de Semoy.



Coupe profil type 1 - Voirie à sens unique



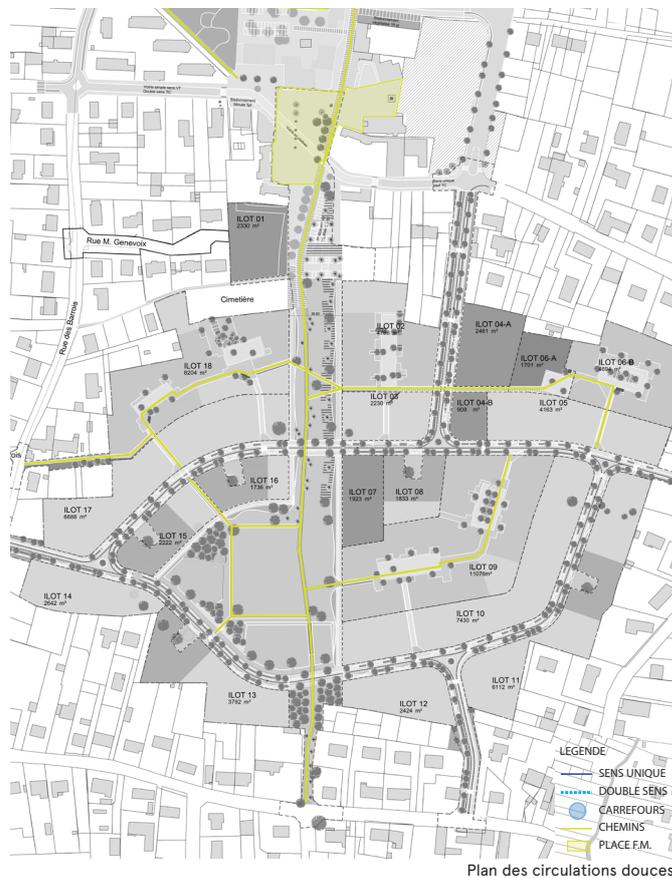
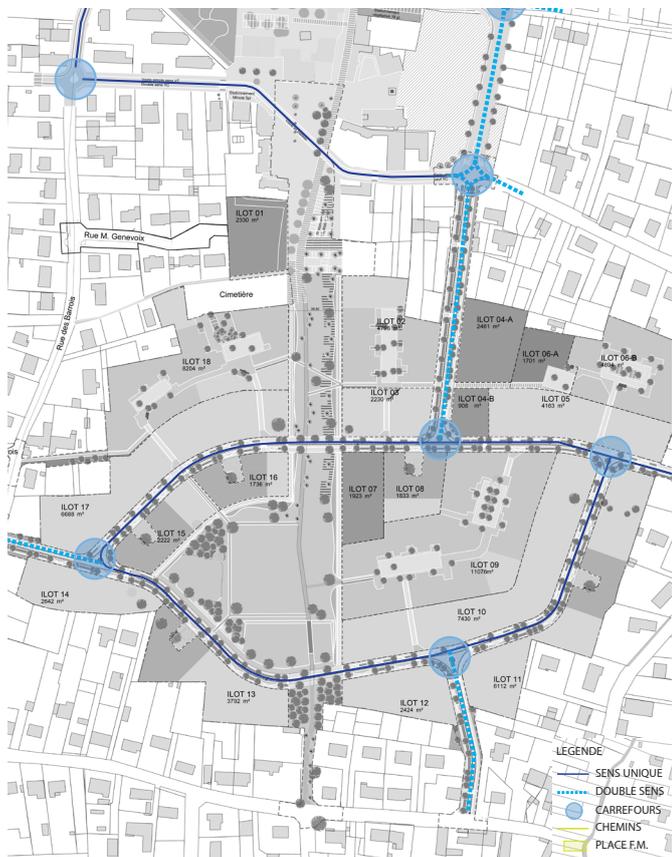
Coupe profil type 2 - Voirie à double sens

La desserte au projet sera assurée par des voies à différents profils, chacun adapté à son usage.

- Des voiries à double sens
- Des voiries à sens unique

Le futur quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces et de chemins, afin d'inciter les déplacements doux. Ces chemins viendront se connecter aux chemins ruraux existants, et permettront de relier les îlots entre eux, et aussi relier le quartier au centre bourg, et au reste du territoire communal. Ils accompagneront les voiries, ou seront indépendants pour des déplacements sécurisés et confortables.

Le stationnement nécessaire au nouveau quartier a été défini sur l'emprise de la ZAC. Soit en longitudinal le long des voies principales (stationnement public), soit en espaces privés (Stationnement privé).



- Mettre en oeuvre une gestion alternative des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera faite de façon alternative, en privilégiant une gestion à l'intérieur du site.

Concernant les parcelles construites, notre objectif est de gérer 100% des eaux pluviales sur la parcelle, via des dispositifs d'infiltration et de stockage pour une réutilisation en arrosage. Parmi ces dispositifs, il est spécifié dans le CPAUPE que les sols et allées réalisées à l'intérieur de parcelle seront entièrement perméables pour les maisons individuelles, et majoritairement perméable pour les parcelles dédiées aux logements collectifs (la voie de desserte des stationnements pourra être traitée de façon imperméable).

Concernant les espaces publics, la gestion de l'eau se fera de plusieurs façons :

- en adaptant le nivellement des voiries et des trottoirs de façon à renvoyer les eaux de ruissellement des zones imperméables en infiltration directe dans les espaces verts, les noues, ou bien les places de stationnement dont le revêtement sera perméable.

- certaines de ces eaux de ruissellement seront également guidées dans un réseau de noue et de tranchée drainante, qui permettra une petite part d'infiltration directe, mais qui permettra surtout de récolter l'ensemble des eaux de ruissellement des espaces publics, et de les acheminer vers le point bas du Parc où se trouve une mare existante qui sera reliée à un nouveau bassin, avec une partie en eau permanente, et une zone d'expansion pour le stockage de l'eau.

- cette zone d'expansion qui assurera le tamponnement des eaux pluviales permettra une infiltration ainsi qu'une évacuation vers le réseau public, avec un débit de fuite limité à 3L/s/ha. Dans la mesure du possible, nous essaierons de baisser cette valeur.

- Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité

- Inscrire l'aménagement dans les objectifs globaux du respect de l'environnement et la réduction des émissions de gaz à effet de Serre

La ZAC de Champ Prieur doit répondre aux objectifs nationaux de maîtrise des consommations d'Énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

A ce titre, les actions envisagées poursuivent les objectifs suivants :

- Faciliter l'emploi des modes de déplacements alternatifs à la voiture à moteur thermique.
- Maîtriser les consommations globales d'énergies par le choix de techniques et de pratiques consommant moins d'énergies.
- Développer le recours aux énergies renouvelables.

La conception du projet donne une grande importance aux déplacements des piétons et des cyclistes grâce à la réalisation d'un plan de circulations douces qui permet de se rendre aisément au centre bourg, aux commerces et aux équipements publics. Il permet d'assurer des trajets directs et sécurisés qui connectent également les ilots et le réseau routier.

Les constructions quant à elles, participeront à la réduction d'émissions de gaz en répondant aux exigences législatives (RT 2020 à minima), et le plan de composition et de découpage parcellaire, tient compte au maximum des principes du bioclimatisme.

- Réaliser les réseaux indispensables pour la desserte de cette nouvelle zone habitable

Les aménagements de voiries s'accompagnent de la mise en place des réseaux enterrés suivants :

- Réseau eau potable et défense incendie
- Réseau eaux usées
- Réseaux électriques basse et moyenne tension, réseaux de gaz
- Eclairage public
- Réseau de télécommunications

La localisation de la ZAC en continuité de l'urbanisation existante facilite la desserte du nouveau quartier par ces réseaux divers.

- Réseau eau potable et défense incendie

La commune de Semoy est alimentée par un forage communal puisant dans les eaux souterraines de la nappe de Beauce. L'exploitation de l'eau potable est gérée par la ville. La ZAC du Champ Prieur est entourée par le réseau de distribution en eau potable. Des raccordements sont donc possible.

L'eau d'alimentation est jugée conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

La protection en matière d'incendie est jugée satisfaisante sur l'ensemble du territoire communal. On

recense 44 poteaux d'incendie localisés majoritairement dans les zones urbanisées et dont le débit est supérieur à 60m<sup>3</sup>/h.

- Réseau eaux usées

La mise en place d'un réseau de collecte sera réalisée à l'intérieur du périmètre de la ZAC pour assurer le raccordement de l'ensemble des logements.

Toutes les eaux usées du projet seront récupérées dans un réseau propre à cet usage, étanche et acheminées vers la station d'épuration de La Chapelle-Saint-Mesmin.

- Réseaux électriques basse et moyenne tension, réseaux de gaz

La ZAC du Champ Prieur bénéficiera des réseaux d'électricité et de gaz.

Le nombre et la répartition des logements envisagés conditionneront la mise en place de postes publics de transformation pour l'alimentation en énergie et en gaz.

La commune de Semoy est traversée par des lignes de distribution et par deux lignes de transport d'électricité. Ces lignes surplombent, d'une part, la zone d'activité des Châtelliers située au sud du périmètre de la ZAC, et d'autre part, l'ouest de l'enveloppe urbanisée de la commune de Semoy.

La ZAC du Champ Prieur n'est traversée par aucune ligne aérienne ou souterraine.

La commune de Semoy est traversée par une canalisation de transport de gaz et une canalisation de transport d'hydrocarbure.

L'emprise du projet est située à environ 1 km au sud de la canalisation de transport de gaz naturel et à environ 300 m à l'ouest de la canalisation de transport d'hydrocarbure.

- Éclairage public

L'éclairage public de la ZAC sera assuré par des ensembles adaptés à la configuration des voiries.

Il assure notamment :

- la sécurité des déplacements, des biens et des personnes.
- la signalétique.
- l'ambiance.
- la réduction de la pollution lumineuse.

Les chemins et les liaisons douces bénéficieront également de l'éclairage.

L'origine du réseau d'éclairage public sera constituée par des armoires situées à XX.

- Réseaux de télécommunication

La commune ne bénéficie pas, au sein de son territoire, de noeud de raccordement équipé pour les technologies ADSL2+ et VDSL2 qui permettent des débits allant jusqu'à 100 Mbit/s sur les lignes téléphoniques. Elle se rattache à des noeuds de raccordement situés sur les communes à proximité : Saint-Jean-de-Braye, Saran et Orléans.

Le secteur du Champ Prieur est raccordé à la fibre par SFR depuis 2016.

Par ailleurs, la commune bénéficie du réseau 4G sur l'ensemble de son territoire.

## QUATRIÈME PARTIE

# RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

L'opération consiste à urbaniser le secteur dit « Champ Prieur » situé au Sud du centre-bourg de Semoy.

Ce secteur est en majorité classé au PLU communal en zone 1AU1 : zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitation. Le périmètre de l'opération comporte aussi une partie de la place François Mitterrand, qui est classée au PLU en zone Ua : zone urbaine.

Le périmètre total de la ZAC représente une superficie de près de 12.8 hectares environ. Il comporte un parc de 2.14 hectares environ et 4 typologies de bâtiments. Après la déduction de l'emprise du parc, des infrastructures, des éléments de l'aménagement public et des places internes, la surface cessible de la ZAC est d'environ 6.3 hectares.

Le projet retenu est celui qui répond le plus aux objectifs fixés par la Commune de Semoy. Il permet d'assurer un aménagement de qualité et un programme maîtrisé, tout en respectant les attentes communales. Le projet doit répondre ainsi aux préoccupations suivantes :

- La mixité et la diversité des logements.
- L'intégration paysagère et les espaces de vie qualitatifs.
- Des alternatives aux véhicules notamment des chemins aménagés pour les vélos et les piétons.
- Le recours aux énergies renouvelables et à la biodiversité environnementale.

En conclusion, ce projet a été retenu pour les raisons suivantes :

1- AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE:

- 1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale.
- 1.2. Le Programme Local de l'Habitat.
- 1.3. Le Plan local d'urbanisme.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>		<b>38</b>		

## 1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, ou SCOT, identifie les grands principes de développement dans les domaines des déplacements, du commerce et de l'économie, des infrastructures et de l'environnement. Les orientations générales de ce schéma sont ensuite déclinées dans les documents qui les précisent et les planifient.

La Commune de Semoy est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Orléans Val-de-Loire, approuvé en 2008, dont la révision a été prescrite en 2014.

Dans le SCOT, la Commune de Semoy est identifiée comme un bourg/village existant qu'il faut conforter l'identité. La partie Sud-Ouest de la commune est identifiée comme un potentiel de développement urbain (extension possible en continuité du bâti existant).

Le SCOT de 2008 s'organise autour de trois orientations majeures que sont :

- Organiser la ville de proximité.
- Apporter une réponse qualitative et quantitative satisfaisante à l'ensemble des habitants actuels et futurs.
- Promouvoir un environnement de qualité : la trame verte et bleue.

Pour les Communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux, le SCOT prévoit qu'elles s'engagent à faire produire annuellement dans les ZAC d'au moins 10 logements, 20% de logements locatifs sociaux. La Commune de Semoy est concernée par cette orientation ; elle doit donc programmer dans son projet de ZAC un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux

En addition, le SCOT propose d'introduire aux nouveaux projets de nouvelles formes bâties, moins consommatrices d'espace.

*- La réponse quantitative en logements, soucieuse de consommation foncière maîtrisée et de qualité de vie, passera par la production de nouvelles formes d'habitats moins consommatrices d'espace tout en offrant des prestations permettant de concurrencer l'attrait « du pavillon à la campagne ». De nouvelles typologies de logements seront ainsi recherchées, combinant densité et qualité résidentielle sous forme de maisons de villes, villas urbaines, maisons multifamiliales, immeubles villas... offrant systématiquement des prolongements extérieurs privatifs.*

Source : SCOT Orléans Val-de-Loire, 2008

En outre, le SCOT préconise la récupération de l'eau pluviale, les toits terrasse et les interventions en faveur du développement durable. (SCOT page 149).

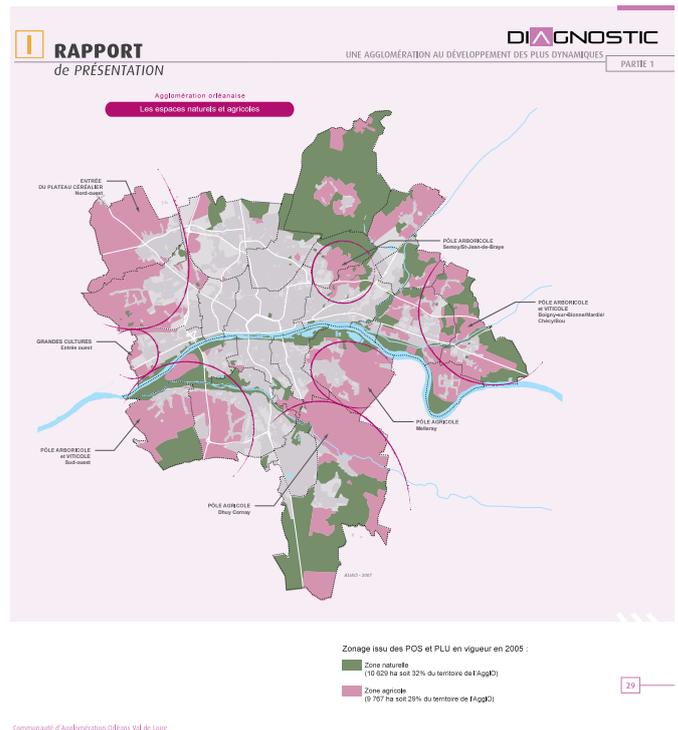


Schéma tiré du SCOT 2008 page 29

Le SCOT présente Semoy comme un pôle arboricole important, d'où l'intérêt à bien reconnaître, conserver et intégrer ces éléments dans les nouveaux projets et assurer des espaces naturels et paysagers.

La volonté ainsi clairement affirmée dans le PADD de préserver les territoires naturels et agricoles conduit à considérer l'espace urbanisable comme un bien rare et précieux.

Utiliser le foncier de manière économe impose de privilégier la poursuite de l'urbanisation dans le tissu urbain existant.

Toutes les échelles sont sollicitées pour mettre en oeuvre concrètement le développement durable sur un territoire dont l'attractivité repose sur le respect et la qualité de l'environnement, l'accessibilité pour tous aux différentes composantes de la ville, et l'existence de logements de qualité en quantité.

*- Intégrer systématiquement des espaces verts, squares ou parcs publics de proximité, dans les nouveaux programmes d'urbanisme à vocation résidentielle ou tertiaire.*

Schéma tiré du SCOT 2008 page 256

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>		PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC		DATE	17.12.2018	FORMAT	A4	 Semoy	<b>ESQ</b> 39
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA <small>AVEC PAUL CHEMETON &amp; RONALD SIRIO ARCHITECTES</small>		PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS		comptoir des projets			

En conclusion:

- Le projet de ZAC de Champ Prieur est localisé sur un secteur à urbaniser.
- On prévoit dans le programme la réalisation de 30 % de logements collectifs sociaux, et une offre de logements varié et qualitatif, avec de nouvelles formes urbaines, économes en foncier.
- L'intégration d'éléments de développement durable, à travers les prescriptions du CPAUPE (soit les toits-terrasses, la récupération de l'eau de pluie...).
- Le nouveau projet propose aussi un parc de 2ha environ avec des places et des espaces naturels extérieurs de convivialité autour des maisons groupées.

- Le projet comporte la réalisation de 30% de logements sociaux, et une mise en œuvre de rythme de développement d'en moyenne 26 log. par an sur les 10 années opérationnelles.

**Ainsi, le projet de la ZAC du Champ Prieur est compatible avec les dispositions du PLH (2016-2021) et respecte ces orientations au-delà de sa période d'application.**

**Par conséquent, la ZAC du Champ Prieur est compatible avec les orientations du SCOT et répond à ses objectifs sur le territoire métropolitain.**

## 1.2. Le Programme Local de l'Habitat.

Le Programme Local de l'Habitat, ou PLH, détermine les orientations de l'habitat pour que chacun trouve un logement adapté à ses besoins, ses ressources et ses envies : choisir la zone de construction, faire évoluer le logement si la famille s'agrandit, permettre l'achat à plusieurs.

Le troisième PLH d'Orléans Métropole a été approuvé le 19 novembre 2015 et s'appuie pour la période 2015-2020.

Trois enjeux sont issus de la réflexion conduite dans le cadre de l'élaboration des orientations du PLH 3 de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire :

- L'attractivité du territoire
- Les mixités sous toutes leurs formes (sociales, fonctionnelles, architecturales, etc.)
- L'animation de la compétence Habitat partagée entre les communes et l'Agglo.

En conclusion:

- La réalisation de la ZAC du Champ Prieur est prévue au total sur 10 années (2019-2028), soit au-delà de la durée d'application de ce PLH. Cependant de premières constructions seront effectuées d'ici 2021.

## 1.3. Le Plan local d'urbanisme

La commune de Semoy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 22 février 2018.

Dans ce document, l'emprise de la ZAC du Champ Prieur figure en zone 1AU.

D'après le règlement, le Secteur 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Elle est composée d'un sous-secteur 1AU1 correspondant à la future zone d'aménagement concertée du Champ Prieur.

### LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD de la commune de Semoy vise, entre autre, un développement durable du territoire avec comme objectif la limitation de l'étalement urbain.

Cet objectif est une des préoccupations importantes pour les élus semeyens.

Ils souhaitent ainsi concentrer l'habitat et les équipements au sein de la zone urbaine existante, à l'ouest de l'Égoutier, qui dispose d'une desserte par les transports en commun. Ils envisagent ainsi d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur, situé au sein de la tâche urbaine, à proximité du centre-ville et qui est aujourd'hui en friche : le Champ Prieur.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>		PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS		comptoir des projets			40

Les principes d'aménagement identifié dans le PLU sont les suivants :

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant, notamment avec l'habitat le long des voies, le cœur de bourg et la place François Mitterrand.
- Aménager le secteur avec une densité et des hauteurs progressives, de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés le long des voies et cœur d'îlot à forte identité de clos agricole.
- Aménager un espace vert majeur.
- Prévoir une possible desserte en transport en commun.
- Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement des voiries entre la route de Saint-Jean-de-Braye, la rue des Tarètes et la rue de Barrois.
- Mailler le secteur de liaisons douces, notamment dans un axe est-ouest et nord-sud, en s'appuyant sur la coulée verte. Ceux-ci doivent permettre de relier le secteur au reste de la commune.
- Préserver le cône de vue sur la cathédrale d'Orléans.
- Assurer la gestion des eaux pluviales en régulant leur ruissellement et en valorisant le parcours de l'eau.
- Créer un équipement public.

La révision du PLU communal a été prescrite le 19 septembre 2014 ; en novembre 2015, le débat sur le PADD a notamment abouti à la validation des orientations suivantes :

1. Un développement durable du territoire :

- Maîtriser le développement de la commune
  - En atteignant 3 900 habitants et 15 42 résidences principales en 2026
  - Soit un rythme de construction d'environ 31 logements par an
- Limiter l'étalement urbain, en privilégiant l'urbanisation future sur le secteur du Champ Prieur
- Intégrer davantage de mixités dans le développement de la commune
  - En proposant une offre de logements adaptée, pour permettre la réalisation du parcours résidentiel
  - En favorisant la mixité sociale, par la diversification des statuts d'occupation et par la mise en œuvre de 25% minimum de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations.

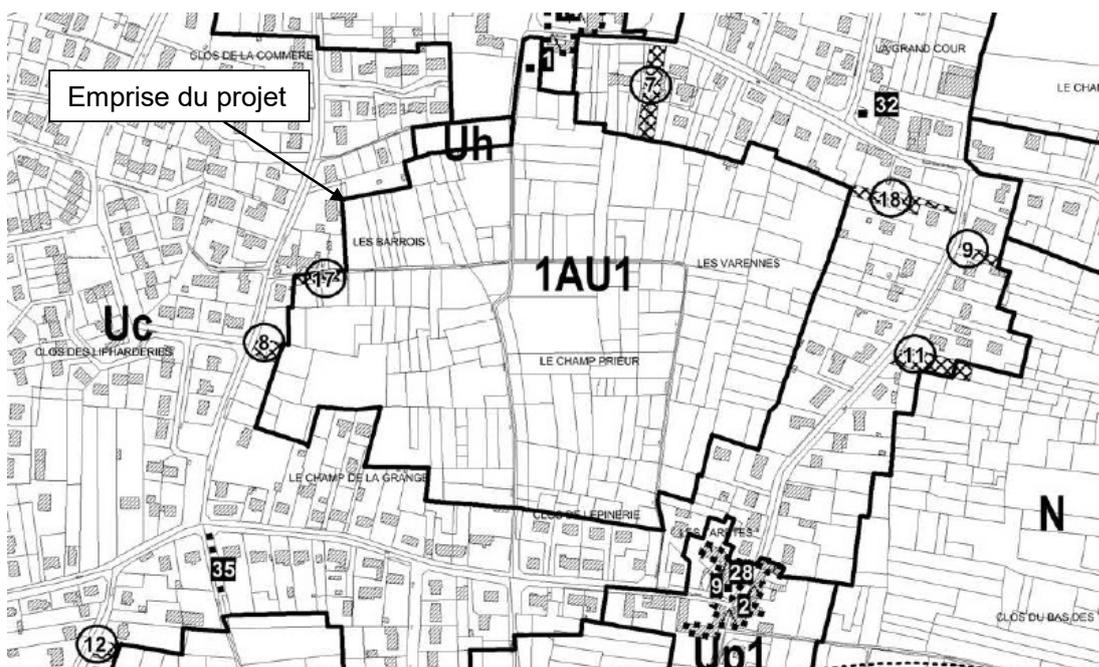


Figure 22 de l'étude d'impact de l'IEA : Extrait du plan de zonage de la commune de Semoy (PLU)

## 2. Une valorisation du cadre de vie des Semeyens :

- Préserver le cadre de vie paysager de la commune
- Développer la ville des proximités
  - En dynamisant le centre-bourg, par le renforcement des commerces et services de proximité et par la diversification de l'offre commerciale existante
  - En incitant à la pratique des modes de déplacement doux
  - En améliorant l'accessibilité
  - En favorisant le développement des transports en commun
- Prémunir les habitants des risques et nuisances

## 3. Une attractivité renforcée du territoire :

- Conforter le rayonnement économique du territoire
- Développer l'attrait touristique de la commune
- Conforter l'offre en équipement

**Le projet de la ZAC du Champ Prieur est compatible avec les orientations du PADD ainsi avec les principes d'aménagement définis sur le secteur.**

## 2- AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

### **Une trame paysagère et naturelle qualitative et généreuse**

- Le parc urbain, poumon vert du quartier

Soucieuse d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants de ce quartier, tourné vers la nature, la commune souhaite qu'un parc généreux et de qualité soit réalisé.

Venant épouser la liaison douce existante, ce parc, d'une superficie prévisionnelle d'environ 2 hectares permettra de multiples usages favorisant le lien social. Ces usages pourront être définis avec les habitants, actuels et futurs.

Il constituera le « poumon vert » du futur quartier, et sera également accessible à tous les semeyens, qui pourront y accéder via les chemins existants ou futurs.

- Un quartier comme une « cité jardin »

Toujours dans un esprit de quartier « nature », ce dernier pourrait s'inspirer du modèle de la Cité Jardin, en orientant au maximum les habitations vers les espaces verts.

Ces derniers seront dispersés au sein des îlots, participant ainsi à la trame naturelle et à la convivialité du quartier. Pour renforcer cet esprit « nature », un système de gestion différenciée des espaces pourra être étudié.

### **Un quartier intégré à son territoire**

La Commune souhaite que le futur quartier du Champ Prieur soit intégré au reste du territoire communal, d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager.

- En connexion avec la place François Mitterrand
- La diversification de l'offre commerciale
- Une transition respectueuse de l'existant
- Un quartier pacifié
- Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité
- Inscrire l'aménagement dans l'objectif global de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre
- Concourir au développement des énergies renouvelables
- Maîtriser les consommations globales d'énergie par le choix de techniques et les pratiques sobres en énergie
- Favoriser un quartier bioclimatique

**C'est ainsi qu'au regard de son environnement naturel et urbain, le projet de ZAC du Champ Prieur a été retenu, puisqu'il respecte les orientations déjà mentionnées.**

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC	DATE	17.12.2018	FORMAT	A4		<b>ESQ</b>
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA 	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>		<b>42</b>		